



Madrid, 14 de marzo de 2017

VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**” o “**VBARE**”), en cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 15/2016 del Mercado Alternativo Bursátil (“**MAB**”) sobre información a suministrar por Empresas en Expansión y SOCIMIs incorporadas a cotización en el MAB, a continuación hace pública la siguiente información financiera del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2016:

- Informe de auditoría independiente de Cuentas Anuales Consolidadas de la Sociedad y sociedades dependientes.
- Cuentas Anuales Consolidadas de la Sociedad y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2016, preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE) e Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2016.
- Informe de auditoría independiente de Cuentas Anuales Individuales de la Sociedad.
- Cuentas Anuales Individuales a 31 de diciembre de 2016 e Informe de Gestión del ejercicio 2016.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen.

D. David Calzada Criado
Chief Executive Officer
VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.

**VBARE IBERIAN PROPERTIES SOCIMI, S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Informe de auditoría independiente, cuentas anuales
consolidadas e informe de gestión consolidado
del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016



INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A los accionistas de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.:

Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas adjuntas de la sociedad VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes, que comprenden el estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2016, la cuenta de resultados consolidada, el estado del resultado global consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los administradores de la sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de las cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas 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 consolidadas 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 consolidadas. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, 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 los administraciones de la sociedad dominante de las cuentas anuales consolidadas, 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 consolidadas 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 consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de la sociedad VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2016, así como de sus resultados consolidados y flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resulta de aplicación en España.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Gonzalo Sanjurjo Pose

14 de marzo de 2017





VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2016, preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE) e Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2016

Índice

	Página
Estado de situación financiera consolidado	3 – 4
Cuenta de resultados consolidada	5
Estado de resultado global consolidado	6
Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado	7
Estado de flujos de efectivo consolidado	8
Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas	9 – 50
Anexo I	51 – 52
Informe de Gestión Consolidado	-





Estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015

(Expresado en miles de Euros salvo que se indique lo contrario)

Activos	Nota	31 diciembre 2016	31 diciembre 2015
Activos no corrientes		23.417	6.203
Inmovilizado material		1	-
Inversiones inmobiliarias	6	23.390	6.203
Inversiones financieras a largo plazo	7	26	-
Activos corrientes		3.949	9.538
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		68	2
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7	27	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	12	41	2
Inversiones financieras a corto plazo	7	273	3
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	7,16	9	-
Periodificaciones a corto plazo		22	17
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7,8	3.577	9.516
Total Activos		27.366	15.741

Las notas 1 a 20 y Anexo I son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2016.

**Estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015**

(Expresado en miles de Euros salvo que se indique lo contrario)

Patrimonio Neto y Pasivos	Nota	31 diciembre 2016	31 diciembre 2015
Patrimonio neto		20.882	15.255
Capital social	9	8.013	6.941
Prima de emisión	9	7.688	6.764
Acciones y participaciones en patrimonio propias	9	(323)	-
Anticipos de capital social y prima de emisión	9	-	330
Resultados acumulados	9	5.504	1.220
Pasivos no corrientes		4.254	-
Deudas a largo plazo		4.254	-
Deudas con entidades de crédito	7,11	4.156	-
Otros pasivos financieros	7	98	-
Pasivos corrientes		2.230	486
Deudas a corto plazo		383	-
Deudas con entidades de crédito	7,11	113	-
Otros pasivos financieros	7	270	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	7,16	3	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		1.844	486
Proveedores	7	459	180
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	7,16	1.343	296
Remuneraciones pendientes de pago	7	5	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	12	17	10
Anticipos de clientes	7	20	-
Total Patrimonio neto y pasivos		27.366	15.741

Las notas 1 a 20 y Anexo I son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2016.



Cuenta de resultados consolidada para el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2016 y para el ejercicio comprendido entre el 5 de marzo de 2015 y el 31 de diciembre de 2015

(Expresada en miles de Euros salvo que se indique lo contrario)

Operaciones continuadas	Nota	31 diciembre 2016	31 diciembre 2015
Ingresos brutos de arrendamiento	6	483	-
Gastos de explotación de los activos inmobiliarios	13b	(340)	(8)
Resultado de explotación de las operaciones inmobiliarias		143	(8)
Variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6, 13a	5.905	1.651
Resultado neto de operaciones inmobiliarias		6.048	1.643
Gastos generales y administrativos	13c	(1.740)	(439)
Resultado operativo		4.308	1.204
Resultado financiero	13d	(24)	16
Resultado antes de impuestos		4.284	1.220
Impuestos sobre beneficios	12	-	-
Resultado del ejercicio atribuido a los accionistas		4.284	1.220
Ganancias por acción básicas y diluidas (Euro)	9	2,78	1,46

Las notas 1 a 20 y Anexo I son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2016.



Estado del resultado global consolidado para el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2016 y para el ejercicio comprendido entre el 5 de marzo de 2015 y el 31 de diciembre de 2015

(Expresado en miles de Euros salvo que se indique lo contrario)

	Nota	31 diciembre de 2016	31 diciembre 2015
Resultado del ejercicio		4.284	1.220
Otro resultado global:			
Partidas que no se reclasificarán a resultados		-	-
Partidas que posteriormente pueden ser reclasificadas a resultados		-	-
Otro resultado global del ejercicio		4.284	1.220
Atributable a los accionistas de la Sociedad Dominante		4.284	1.220

Las notas 1 a 20 y Anexo I son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2016.



Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado para el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2016 y para el ejercicio comprendido entre el 5 de marzo de 2015 y el 31 de diciembre de 2015

(Expresado en miles de Euros salvo que se indique lo contrario)

	Capital	Prima de emisión	Acciones en patrimonio propias	Anticipos de capital social y prima de emisión	Resultados acumulados	Total
SALDO INICIAL A 5 DE MARZO DE 2015	60	-	-	-	-	60
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	1.220	1.220
Operaciones con socios o propietarios:						
Aumentos de capital (netos de coste de emisión)	6.881	6.764	-	330	-	13.975
SALDO FINAL A 31 DE DICIEMBRE DE 2015	6.941	6.764	-	330	1.220	15.255
SALDO INICIAL A 1 DE ENERO DE 2016	6.941	6.764	-	330	1.220	15.255
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	4.284	4.284
Operaciones con socios o propietarios:						
Aumentos de capital (netos de coste de emisión)	1.072	924	-	(330)	-	1.666
Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias	-	-	(323)	-	-	(323)
SALDO FINAL A 31 DE DICIEMBRE DE 2016	8.013	7.688	(323)	-	5.504	20.882

Las notas 1 a 20 y Anexo I son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2016.

Estado consolidado de flujos de efectivo para el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2016 y para el ejercicio comprendido entre el 5 de marzo de 2015 y el 31 de diciembre de 2015

(Expresado en miles de Euros salvo que se indique lo contrario)

	Nota	31 diciembre 2016	31 diciembre 2015
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		(389)	(50)
Resultado del ejercicio		4.284	1.220
Total ajustes del resultado:		(4.673)	(1.270)
Ajustes del resultado:		(5.852)	(1.667)
- Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6	(5.905)	(1.651)
- Correcciones valorativas por deterioro		29	-
- Ingresos financieros	13d	(8)	(16)
- Gastos financieros	13d	32	-
Cambios en el capital corriente:		1.179	397
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(112)	(22)
- Acreedores y otras cuentas a pagar		1.291	419
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(11.271)	(4.469)
- Pagos por inmovilizado material		(1)	-
- Pagos por inversiones inmobiliarias	6	(11.281)	(4.485)
- Pagos por inversiones financieras		11	16
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		5.721	14.035
- Cobros por instrumentos de patrimonio	9	1.806	13.705
- Pagos por instrumentos de patrimonio	9	(323)	-
- Cobros por anticipos a cuenta de instrumentos de patrimonio	9	-	330
- Cobros por instrumentos de pasivo financiero	11	4.305	-
- Pagos por instrumentos de pasivo financiero	11	(67)	-
Aumento / disminución neta del efectivo o equivalentes		(5.939)	9.516
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del ejercicio	8	9.516	-
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio	8	3.577	9.516

Las notas 1 a 20 y Anexo I son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2016.



1. Información general

VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. (en adelante la "**Sociedad**" o la "**Sociedad Dominante**"), es una sociedad anónima, constituida el 5 de marzo de 2015 en España de conformidad con el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio ("la Ley de Sociedades de Capital") mediante escritura pública otorgada ante el ilustre notario de Madrid D. Antonio Morenés Gilés, con número 267/15 de su protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 33.274, folio 61, sección 8ª, hoja M-598783, inscripción 1ª. El domicilio social y fiscal se encuentra calle Almagro, 3, 5º izq. 28010 - Madrid.

Con fecha 21 de abril de 2015 la Sociedad cambió su denominación social de VBA Real Estate Investment Trust 3000, S.A. a VBA Real Estate Investment Trust 3000 SOCIMI, S.A., mediante escritura otorgada ante notario e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid.

En la misma fecha se elevó a público el acuerdo de la Junta Universal de Accionistas celebrada el 23 de marzo de 2015 por el que se aprueba el acogimiento de la Sociedad al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

Posteriormente, con fecha 13 de mayo de 2015, y con efectos retroactivos a partir del ejercicio iniciado desde su constitución, 5 de marzo de 2015, la Sociedad comunicó formalmente a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por sus accionistas de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI regulado de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

El 7 de septiembre de 2016, la Junta General de Accionistas de la Sociedad acordó modificar su denominación social a la actual (VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.). Estas resoluciones fueron elevadas a escritura pública ante notario el 21 de septiembre de 2016 e inscritas en el Registro Mercantil de Madrid el 28 de septiembre de 2016 y el 6 de octubre de 2016. En la misma fecha, la Junta General de Accionistas adoptó, entre otras, las siguientes resoluciones:

- Modificación del domicilio social en la calle Almagro 3, 5º izq. (anteriormente calle Almagro 3, 4º Dcha.)
- Solicitud de admisión a cotización del 100% de las acciones de la compañía en el segmento de SOCIMIs del MAB.
- Modificación del sistema de representación de las acciones de la sociedad mediante la transformación de los títulos nominativos en anotaciones en cuenta.
- Aprobación de un nuevo texto de los estatutos de la Sociedad teniendo en cuenta las anteriores modificaciones además de las necesarias para adaptar los mismos a la normativa específica del mercado alternativo bursátil, de las SOCIMIs y a los estándares de las sociedades cotizadas en dicho mercado.
- Fijación del número de miembros del Consejo de Administración y reelección y nombramiento de consejeros independientes.
- Toma de razón de la aprobación del Reglamento Interno de Conducta.

La totalidad de las acciones de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. están admitidas a cotización desde el día 23 de diciembre de 2016, cotizan en el mercado alternativo bursátil (MAB) y forman parte del segmento SOCIMIs.

La principal actividad de la Sociedad, es la adquisición, desarrollo y gestión de inmuebles para el alquiler bajo la ley regulada en la Ley 11/2009, de 26 de octubre modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (la "Ley SOCIMI").

El objeto social de la Sociedad, de acuerdo a sus estatutos es:

- a. 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 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.



Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

- b. La tenencia de participaciones en el capital de Sociedades Anónimas 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 aquéllas 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.
- c. 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 estén 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 de las SOCIMIs.
- d. 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. La Sociedad está regulada en conformidad con la Ley de Sociedades de Capital.
- e. El desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la Ley aplicable en cada momento.

Régimen SOCIMI

VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. En los artículos 3 a 6 de la mencionada Ley se establecen los principales requisitos y obligaciones que tienen que ser cumplidos por este tipo de sociedades:

Requisitos de inversión (Art. 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.

Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad Dominante de un grupo según los criterios establecido en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley que lo regula.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales o, en su caso, consolidados trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría a todos los balances del ejercicio.

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 o de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones:

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la Sociedad sea Dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley que lo regula.



Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

La Sociedad es Dominante del Grupo VBARE, y como tal los requisitos de inversión y el porcentaje en relación a las rentas se calcularán sobre las cifras que figuran en los estados financieros intermedios consolidados y las cuentas anuales consolidadas del Grupo del que la Sociedad es matriz.

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.

En este sentido 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.

Obligación de negociación en mercado regulado o sistema multilateral de negociación (Art. 4)

Las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español 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 otro país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo. Las acciones deberán ser nominativas.

Capital mínimo requerido (Art. 5)

El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

Obligación de Distribución de resultados (Art. 6)

La Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

- El 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 la Ley 11/2009.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán 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.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. 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 en la forma descrita anteriormente.

El acuerdo para la distribución de dividendos debe ser acordado dentro de los seis meses siguientes a la finalización 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.



Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

A 31 de diciembre de 2016, la Sociedad, a juicio de los Administradores de la misma, cumple con todos los requisitos establecidos en el régimen de SOCIMI.

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores, supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

La Sociedad es Dominante de un grupo de sociedades, y presenta sus cuentas anuales consolidadas preparadas de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE). Al 31 de diciembre de 2016, VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. es la Sociedad Dominante del Grupo de VBARE (en lo sucesivo "el Grupo").

1.1 Sociedades dependientes

La Sociedad es cabecera de un grupo de sociedades, siendo por tanto Sociedad Dominante de la siguiente sociedad dependiente al 31 de diciembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015:

Denominación social	Domicilio	Actividad	Participación %	Método de consolidación.
VBA SUB 3000, S.L.U. (anteriormente denominada Global Pólux, S.L.)	España	Real Estate	100% - directa	Consolidación global

Con fecha 2 de julio de 2015, la Sociedad adquirió el 100% de participaciones de la sociedad VBA SUB 3000, S.L. (Sociedad Unipersonal) (la "Sociedad Dependiente") por un importe de 4 miles de euros. Dicha participada a fecha de cierre del ejercicio 2016 no ha desarrollado actividad alguna. El domicilio social y fiscal se encuentra de dicha sociedad dependiente se encuentra en la Calle Almagro, 3, 5º Izq. 28010 de Madrid.

El 8 de marzo de 2016 la Sociedad Dominante decidió aumentar el capital social de la filial en un importe de 20 miles de euros. El coste de emisión de esta ampliación de capital ascendió a 2 miles de euros.

En la misma fecha la Sociedad Dominante como socio único de VBA SUB 3000, S.L.U. decidió optar por el régimen Socimi con efecto retroactivo desde el 1 de enero de 2016.

Cuando VBA SUB 3000, S.L.U. fue adquirida por VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A., esta última se convirtió en la Sociedad Dominante de un grupo de sociedades, sobre las cuales tiene control, siendo el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2015 el primer ejercicio fiscal en el que se presentaron estados financieros consolidados.

1.2 Contrato de Gestión y Acuerdo de Suscripción

A continuación se detalla un resumen traducido al español de los puntos más relevantes del contrato de gestión firmado originalmente en inglés.



1.2.1. Contrato de Gestión

El 15 de abril de 2015, la Sociedad Dominante y VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L., una empresa privada española, (la "**Sociedad Gestora**") firmaron un Contrato de gestión (modificado) (en adelante, el "**Contrato de Gestión**") que determina la relación entre las partes. Este contrato se encuentra en vigor a 31 de diciembre de 2016. En el Contrato de Gestión se describen los principales servicios que la sociedad gestora prestará a la Sociedad sobre una base de exclusividad. A continuación se presenta una descripción los principales servicios prestados:

- 1) La gestión de las adquisiciones o ventas de los activos, remodelaciones, mantenimiento, seguros, alquiler de las propiedades, la plataforma de IT, la supervisión de la gestión de la propiedad, y la coordinación con el asesor legal de la Sociedad, junto con las empresas encargadas de la originación para validar las oportunidades y presentar dichas oportunidades al Consejo de Administración, así como la adquisición, alquiler, venta o transferencia de cualquier tipo de las propiedades inmobiliarias por cuenta de la Sociedad, la firma y ejecución de cualquier acuerdo o contrato en relación con la compra, adquisición, mantenimiento, alquiler, venta o transferencia de cualquier propiedad, entre otras.
- 2) Proporcionar a la Sociedad servicios de dirección ejecutiva (CEO), financiera (CFO) y Presidente del Consejo.
- 3) Proporcionar a la Sociedad servicios estratégicos, incluyendo la formulación de la política general de inversiones, la asistencia en la localización de oportunidades de inversión, la captación de fondos y la colaboración en la localización y contratación con proveedores de servicios según se requiera, así como la firma de contratos de financiación y otros acuerdos o documentos accesorios en nombre de la Sociedad.

El Contrato de Gestión entró en vigor el 2 de julio de 2015, fecha en que los fondos iniciales fueron captados por la Sociedad. En el Contrato de Gestión se establecen las siguientes definiciones y cálculos realizados en base a las cifras contenidas en los estados financieros consolidados preparados de acuerdo a NIIF-UE.

- a) "**Honorario de Gestión**": la Sociedad Gestora tendrá derecho a recibir un Honorario de Gestión calculado trimestralmente (tal como se encuentra definido en el Contrato de Gestión), comenzando a partir del trimestre natural en el que la Sociedad haya realizado su primera inversión en activos considerados inversiones inmobiliarias. El Honorario de Gestión para el trimestre en cuestión serán:
 - (i) Hasta la Oferta de Suscripción (la oferta inicial en el mercado de valores y/o la cotización de las acciones de la Sociedad en un mercado regulado o sistema multilateral de negociación de la OECD), el resultado de multiplicar 0,25 del "*Relevant Management Fee Percentage*" (como se define posteriormente) por el Valor Razonable de las inversiones inmobiliarias (tal como queda definido en el Contrato de Gestión);
 - (ii) Tras la Oferta de Suscripción - el resultado de multiplicar por 0,25 del "*Relevant Management Fee Percentage*" (como se define posteriormente) por el valor en libros del total del cifra de activo (tal como queda definido en el Contrato de Gestión).

En cualquier caso, se añadirá el importe correspondiente al IVA a todos los pagos efectuados de conformidad con la presente sección.

Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

- b) **"Relevant Management Fee Percentage "** significa el resultado de aplicar el porcentaje establecido en la tabla inferior, con respecto al Valor Razonable de las inversiones inmobiliarias o el valor en libras del total de la cifra de activo (según sea aplicable):

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias o valor en libras del total de la cifra de activos (Millones de Euros)	Honorario de Gestión progresivo calculado como porcentaje sobre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias o valor en libras del total de la cifra de activos
De 0 a 60	1%
60.01 a 120	0,9%
120.01 a 250	0,8%
250.01 a 500	0,7%
Más de 500	0,6%

- c) **"Honorario de Éxito** la Sociedad deberá pagar a la Sociedad Gestora un Honorario de Éxito del 16% multiplicado por (1+el tipo de IVA aplicable) del beneficio obtenido por la Sociedad que resulte de sus cuentas anuales consolidadas preparadas de acuerdo a NIIF-UE. Dicho honorario estará sujeto a un mecanismo de actualización ("*Catch Up Mechanism*") (incluyendo la actualización de los años anteriores con respecto a los cuales no fue pagada por completo la cantidad actualizada devengada) y sólo será pagadera en el caso de cumplirse el mínimo establecido o "importe tasa crítica" ("*Hurdle Rate*") (establecido en un tipo del 8% calculado individualmente para cada año, en base a la fórmula establecida en el Contrato de Gestión), y en todo caso estará sujeto a un incremento marcado ("*High Water Mark Mechanism*"), sobre una base anual, tomando en consideración que el Honorario de Éxito será calculado periódicamente en cada ejercicio (tal como se define en el Contrato de Gestión).

La Sociedad deberá pagar a la Sociedad Gestora el honorario de éxito en las siguientes fechas:

- (a) El Honorario de éxito acumulado con respecto a cualquier año (tal como se define en el Acuerdo de Gestión) que termine antes de la finalización de la Oferta de Suscripción, deberá pagarse a la Sociedad Gestora, dentro de los 7 días desde la finalización de la Oferta de Suscripción;
- (b) Para cualquier año finalizado tras completarse la Oferta de Suscripción, dentro de los 7 días laborables de la fecha de formulación de las cuentas anuales consolidadas auditadas de la Sociedad;
- (c) Cuando la Sociedad sea liquidada durante el año - en la fecha de liquidación de la Sociedad.

Tras la Oferta de Suscripción, la Sociedad Gestora tendrá la opción, notificando por escrito a la Sociedad antes del 31 de diciembre de cada año, de recibir todo o parte del Honorario de éxito de cada ejercicio en acciones cotizadas de la Sociedad. La cantidad de acciones a emitir a la Sociedad Gestora será el resultado de dividir el Honorario de éxito (excluyendo el IVA) por el valor de cotización de la acción de la Sociedad, basado en la cotización media durante los 30 días de negociación previos al cierre del ejercicio y la consumación de tal opción. El IVA aplicable deberá pagarse inmediatamente con los fondos disponibles, incluso si el Honorario de éxito se pagara con acciones de la Sociedad, conforme a lo dispuesto en esta cláusula.



Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

- d) **Gastos:** A excepción de los costes y gastos de la Sociedad Gestora (como se definen en el Contrato de Gestión), la sociedad Dominante deberá asumir todos los costes y gastos relacionados con su actividad. La Sociedad correrá con todos los costes y gastos relativos a su establecimiento, incluidos todos los costes relacionados con el registro y la constitución de la sociedad; los gastos relativos a la oferta inicial de acciones, etc. Además, la Sociedad deberá satisfacer a la Sociedad Gestora una comisión denominada de emprendimiento ("*Entrepreneurship Fee*") por un importe de 50.000 euros (más el IVA aplicable).
- e) **Duración del Contrato de Gestión.** El Contrato de Gestión estará sujeto a un período inicial de cinco años (el "**Periodo inicial**") y ninguna de las partes podrá rescindir el presente acuerdo durante el período inicial, salvo en las circunstancias previstas en el propio Contrato de gestión. Tras el período inicial, el Contrato de Gestión se renovará automáticamente por períodos de tres años, si ninguna de las partes (la Sociedad Dominante o la Sociedad Gestora) establece lo contrario. En cualquier momento, después del término del Período Inicial, la Sociedad Gestora y la Sociedad Dominante por acuerdo de los accionistas de la misma (por resolución de los accionistas de la Sociedad Dominante aprobada por una mayoría de al menos el 75% de los accionistas con derechos de voto), tendrá derecho a rescindir el Contrato de Gestión, si se notifica a la otra parte con 180 días de antelación.

1.1.2. Acuerdo de Suscripción

Cada uno de los accionistas de la Sociedad, antes de que las acciones de la Sociedad cotizaran, suscribió un acuerdo de suscripción (modificado) con la Sociedad dominante y la Sociedad Gestora, a los que se incluyó como anexo el Contrato de Gestión (el "**Acuerdo de Suscripción**").

El Acuerdo de Suscripción regula la relación entre las partes y un mecanismo para determinar el precio por acción en la oferta de acciones de la Sociedad Dominante antes de la Oferta de Suscripción inicial.

No obstante, todos los accionistas de la Sociedad (anteriores a que las acciones de la Sociedad cotizaran) y la Sociedad Gestora han firmado sendos acuerdos por los que declaran terminados el Acuerdo de Suscripción desde el momento en el que se produzca la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad Dominante en el Mercado Alternativo Bursátil, hecho que se ha producido en fecha 23 de diciembre de 2016. En consecuencia el Acuerdo de Suscripción no es de aplicación desde dicha fecha.

2. Bases de preparación de las Cuentas Anuales Consolidadas

Las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2016, se han obtenido a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y su filial al 31 de diciembre de 2016 y han sido preparadas por los Administradores de la Sociedad de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y el Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera ("CINIIF") adoptadas por la Unión Europea ("NIIF-UE"), en virtud del Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo, y sus posteriores modificaciones.

Como se menciona en la nota 1, la Sociedad Dominante fue constituida el 5 de marzo de 2015.

La cifras comparativas incluidas en las Cuentas Anuales Consolidadas se refieren al ejercicio comprendido entre la fecha de constitución de la Sociedad Dominante (5 de marzo de 2015) y el 31 de diciembre de 2015.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo para el ejercicio comprendido entre el 5 de marzo de 2015 y el 31 de diciembre de 2015 fueron las primeras cuentas anuales en que se aplicaron NIIF-UE. El Grupo aplicó la NIIF 1, "Adopción por primera vez de las NIIF", en la preparación de dichas cuentas anuales consolidadas. La fecha de adopción de las NIIF-EU fue el 5 de marzo de 2015, que es la fecha de constitución de la Sociedad Dominante.

Las Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo para el ejercicio comprendido entre el 5 de marzo de 2015 y el 31 de diciembre de 2015 fueron formuladas por el Consejo de Administración el 8 de marzo de 2016 y aprobado por los accionistas en una Junta General de Accionistas el 22 de abril de 2016.



Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

Los Administradores de la Sociedad Dominante han preparado estas Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 atendiendo al principio de empresa en funcionamiento.

La preparación de estas Cuentas Anuales Consolidadas de conformidad con NIIF-UE exige el uso de ciertas estimaciones contables fundamentales. También requiere que los Administradores ejerciten sus conocimientos en el proceso de aplicación de las políticas contables del Grupo. En la nota 4 se exponen las áreas que requieren un alto nivel de conocimiento o complejidad y las áreas donde las hipótesis y las estimaciones tienen un efecto significativo sobre las Cuentas Anuales Consolidadas.

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio anterior.

La moneda de presentación de las Cuentas Anuales Consolidadas es el Euro, que es la moneda funcional del Grupo.

Las cifras contenidas en estas Cuentas Anuales Consolidadas están expresadas en miles de euros, salvo que se indique lo contrario.

Nuevas normas NIIF-UE, modificaciones e interpretaciones CINIIF emitidas

a) Normas, modificaciones e interpretaciones obligatorias para todos los ejercicios comenzados el 1 de enero de 2016:

- Mejoras anuales a las NIIF 2010-2012 Ciclo. Las principales modificaciones se refieren a:
 - NIIF 2 "Pagos basados en acciones".
 - NIIF 3 "Combinaciones de negocios".
 - NIIF 8 "Segmentos de explotación"
 - NIC 16 "Inmovilizado material" y NIC 38 "Activos intangibles"
 - NIC 24 "Información a revelar sobre partes vinculadas"
- Mejoras anuales a las NIIF 2012-2014 Ciclo. Las principales modificaciones se refieren a:
 - NIIF 5 "Activos no corrientes mantenidos para la venta y actividades interrumpidas".
 - NIIF 7 "Instrumentos financieros: Información a revelar".
 - NIC 19 "Retribuciones a los empleados".
 - NIC 34 "Información financiera intermedia"
- NIIF 10 (Modificación), NIIF 12 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) "Entidades de inversión: Aplicando la excepción a la consolidación"
- NIIF 11 (Modificación) "Contabilización de adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas"
- NIC 1 (Modificación) "Iniciativa sobre información a revelar".
- NIC 16 (Modificación) y NIC 41 (Modificación) "Agricultura: Plantas que se tienen para producir frutos"
- NIC 16 (Modificación) y NIC 38 (Modificación) "Aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización"
- NIC 19 (Modificación) "Planes de prestación definida: Aportaciones de los empleados"
- NIC 27 (Modificación) "Método de la participación en estados financieros separados"

La aplicación de las normas anteriores y/o modificaciones no ha tenido un impacto significativo en las Cuentas Anuales Consolidadas.

Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

- b) Normas, modificaciones e interpretaciones que todavía no han entrado en vigor pero que se pueden adoptar con anticipación a los ejercicios comenzados a partir del 1 de enero de 2016:

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, el IASB y el IFRS Interpretations Committee había publicado normas, modificaciones e interpretaciones que se detallan a continuación y cuya aplicación obligatoria es a partir del ejercicio 2016, si bien el Grupo no las ha adoptado con anticipación.

- NIIF 9 "Instrumentos financieros"
- NIIF 15 " Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes"

Los Administradores de la Sociedad Dominante están analizando los impactos que las nuevas regulaciones tendrán en sus Cuentas Anuales Consolidadas.

- c) Normas, modificaciones e interpretaciones a las normas existentes que no pueden adoptarse anticipadamente o que no han sido adoptadas por la Unión Europea a la fecha de formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas por el Consejo de Administración.

A la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales Consolidadas, el IASB y el IFRS Interpretations Committee habían publicado las normas, modificaciones e interpretaciones que se detallan a continuación, que están pendientes de adopción por parte de la Unión Europea.

- NIIF 2 (Modificación) "Clasificación y valoración de las transacciones con pagos basados en acciones"
- NIIF 4 (Modificación) "Aplicando la NIIF 9 "Instrumentos financieros" con la NIIF 4 "Contratos de seguro"
- NIIF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) "Venta o aportación de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos".
- NIIF 16 "Arrendamientos"
- NIIF 7 (Modificación) "Iniciativa sobre información a revelar"
- NIC 12 (Modificación) "Reconocimiento de activos por impuesto diferido para pérdidas no realizadas"

Los Administradores de la Sociedad Dominante están analizando los impactos que las nuevas regulaciones podrían tener en sus Cuentas Anuales Consolidadas.

3. Las políticas contables

Las principales políticas contables y normas de valoración adoptadas por el Grupo sobre las que se han preparado las presentes cuentas anuales consolidadas, han sido elaboradas de acuerdo a NIIF-UE y las mismas se presentan a continuación.

3.1. Políticas de consolidación

(a) Dependientes

Dependientes son todas las entidades (incluidas las entidades estructuradas) sobre las que el Grupo tiene control. El Grupo controla una entidad cuando está expuesto, o tiene derecho, a obtener unos rendimientos variables por su implicación en la participada y tiene la capacidad de utilizar su poder sobre ella para influir sobre esos rendimientos. Las dependientes se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control al Grupo, y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

Para contabilizar las combinaciones de negocios el Grupo aplica el método de adquisición. La contraprestación transferida por la adquisición de una dependiente se corresponde con el valor razonable de los activos transferidos, los pasivos incurridos con los anteriores propietarios de la adquirida y las participaciones en el patrimonio emitidas por el Grupo. La contraprestación transferida incluye el valor razonable de cualquier activo o pasivo que proceda de un acuerdo de contraprestación contingente. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y pasivos contingentes asumidos en una combinación de negocios se valoran inicialmente a su valor razonable en la fecha de adquisición. Para cada combinación de negocios, el Grupo puede optar por reconocer cualquier participación no Dominante en la adquirida por el valor razonable o por la parte proporcional de la participación no Dominante de los importes reconocidos de los activos netos identificables de la adquirida.

Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

Los costes relacionados con la adquisición se reconocen como gastos en el ejercicio en que se incurre en ellos.

Si la combinación de negocios se realiza por etapas, el importe en libros en la fecha de adquisición de la participación en el patrimonio neto de la adquirida anteriormente mantenido por la adquirente se vuelve a valorar al valor razonable en la fecha de adquisición; cualquier pérdida o ganancia que surja de esta nueva valoración se reconoce en el resultado del ejercicio.

Cualquier contraprestación contingente a transferir por el Grupo se reconoce a su valor razonable en la fecha de adquisición. Los cambios posteriores en el valor razonable de la contraprestación contingente que se considere un activo o un pasivo se reconocen de acuerdo con la NIC 39 en resultados o como un cambio en otro resultado global. La contraprestación contingente que se clasifique como patrimonio neto no se valora de nuevo y su liquidación posterior se contabiliza dentro del patrimonio neto.

Se eliminan las transacciones inter-compañía, los saldos y las ganancias no realizadas en transacciones entre entidades del Grupo. Las pérdidas no realizadas también se eliminan. Cuando ha sido necesario se han ajustado los importes presentados por las dependientes para adecuarlos a las políticas contables del Grupo.

(b) Modificación de la participación sin pérdida de control

Las transacciones con participaciones no dominantes que no resulten en pérdida de control se contabilizan como transacciones de patrimonio – es decir, como transacciones con los propietarios en su calidad de tales. La diferencia entre el valor razonable de la contraprestación pagada y la correspondiente proporción adquirida del importe en libros de los activos netos de la dependiente se registra en el patrimonio neto. Las ganancias o pérdidas por enajenación de participaciones no dominantes también se reconocen en el patrimonio neto.

(c) Enajenación de dependientes

Cuando el Grupo deja de tener control, cualquier participación retenida en la entidad se vuelve a valorar a su valor razonable en la fecha en que se pierde el control, reconociéndose el cambio en el importe en libros en resultados. El valor razonable es el importe en libros inicial a efectos de la contabilización posterior de la participación retenida como una asociada, negocio conjunto o activo financiero. Además de ello, cualquier importe previamente reconocido en el otro resultado global en relación con dicha entidad se contabiliza como si el Grupo hubiera vendido directamente los activos o pasivos relacionados. Esto podría significar que los importes previamente reconocidos en el otro resultado global se reclasifiquen a la cuenta de resultados.

3.2. Inmovilizado material

Los elementos de inmovilizado material se reconocen por su coste menos la amortización y las pérdidas por deterioro acumuladas correspondientes. El coste histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de los elementos de inmovilizado.

Los costes posteriores se incluyen en el importe en libros del activo o se reconocen como un activo separado, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos vayan a fluir al Grupo y el coste del elemento pueda determinarse de forma fiable. El importe en libros de la parte sustituida se da de baja contablemente. El resto de reparaciones y mantenimiento se cargan en la cuenta de resultados durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

La amortización en otros activos se calcula usando el método lineal en base a las vidas útiles estimadas y el valor residual de los activos.

Las vidas útiles estimadas de las distintas categorías de activos son las siguientes:

Inmovilizado material	Vida útil (en años)
Equipo de proceso de información	5





Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan, y ajustan si es necesario, en la fecha de cada balance. Cuando el importe en libros de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable.

Las pérdidas y ganancias por la venta de inmovilizado material se calculan comparando los ingresos obtenidos con el importe en libros y se incluyen en la cuenta de resultados en la línea de "Otros gastos de explotación" u "Otros ingresos de explotación".

3.3. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden inmuebles en construcción y desarrollo para su uso como propiedades de inversión, que se mantienen total o parcialmente para la obtención de rentas a largo plazo o para la revalorización del capital o de ambos, en lugar de para su uso en la producción o para fines administrativos del grupo o para su venta en el curso ordinario de los negocios. Las inversiones inmobiliarias comprenden terrenos, edificios y otras construcciones y mobiliario mantenidos con el objeto de generar rentas o plusvalías futuras debido al incremento en su valor de mercado en el futuro.

Los Administradores de la Sociedad Dominante no tienen intención de enajenar estos activos en el corto plazo, por lo que han optado por reconocerlos como inversiones inmobiliarias en el estado de situación financiera consolidado.

Las inversiones inmobiliarias se reconocen inicialmente al coste, incluyendo los costes de transacción relacionados y los costes de financiación, si procede. Tras su reconocimiento inicial, las inversiones inmobiliarias se presentan por su valor razonable.

Las inversiones inmobiliarias se presentan a valor razonable al final del periodo de referencia y no se amortizan de acuerdo con lo previsto en la NIC 40.

Las ganancias o pérdidas que surgen de cambios en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias se incluyen en la cuenta de resultados consolidada en el período en que se producen.

Mientras que los trabajos de construcción se encuentran en curso, el coste de las obras así como los costes financieros derivados se capitalizan. Cuando el activo se encuentra en condiciones de uso, este se reconoce por su valor razonable. Los gastos de personal imputables directamente al reacondicionamiento de las propiedades de inversión se capitalizan siempre y cuando puedan ser considerados como coste directo.

Los gastos posteriores son reconocidos como mayor valor del activo sólo cuando es probable que los beneficios futuros relacionados con los gastos, fluirán hacia el Grupo y el coste del elemento puede ser medido con fiabilidad. Los costes por reparación y mantenimiento son reconocidos en la cuenta de resultados en el año en el que se incurre en ellos. Cuando una parte de un inmueble es sustituido, el importe en libros del elemento sustituido se da de baja.

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de sus inversiones inmobiliarias para garantizar que el valor razonable refleja las actuales condiciones de mercado de los inmuebles a dicha fecha. El valor razonable se determina trimestralmente sobre la base de valoraciones de expertos independientes.

Los costes directos iniciales incurridos por el Grupo para negociar y acordar un arrendamiento operativo, tales como los honorarios de agentes comerciales, se agregan al valor razonable de los activos arrendados y se reconocen como gasto durante el plazo mínimo del arrendamiento, sobre la misma base que la renta derivada del mismo, según establecen la NIC 40 y la NIC 17.

3.4. Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato.

Todos los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. Al 31 de diciembre de 2016 y el 31 de diciembre de 2015, el Grupo no mantiene acuerdos de arrendamiento financiero.



Arrendamiento operativo

- a) Cuando el Grupo es arrendatario:

Los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se reconocen en la cuenta de resultados en el ejercicio en que se devengan.

- a) Cuando el Grupo es arrendador:

Los ingresos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se reconocen en la cuenta de resultados en el ejercicio en que se devengan.

Cualquier cobro que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un ingreso 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 sobre una base lineal.

El Grupo realiza pagos a agentes por servicios relacionados con la negociación de contratos de arrendamiento con los arrendatarios del Grupo. Las comisiones de arrendamiento se capitalizan dentro del valor en libros de las inversiones inmobiliarias relacionadas y se amortizan durante el plazo mínimo del arrendamiento.

3.5. Activos financieros

- a) Préstamos y partidas a cobrar

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del estado de situación financiera consolidado que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en "Créditos a empresas" y "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" en el estado de situación financiera consolidado.

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a 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 lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea 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 resultados consolidada.

3.6. Pasivos financieros

- a) Débitos y partidas a pagar

Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y 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 del estado de situación financiera consolidado.



Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según 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 del pasivo.

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.

El Grupo da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surja. De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte del mismo que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio en que tenga lugar.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del estado de situación financiera consolidado, registrando el importe de las comisiones pagadas como un ajuste de su valor contable. El nuevo coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo, que es aquel que iguala el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

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 el que 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.

Deuda financiera

La deuda financiera se reconoce, inicialmente, por su valor razonable, netos de los costes en que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, la deuda financiera se valora por su coste amortizado; cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costes necesarios para su obtención) y el valor de reembolso se reconoce en la cuenta de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

3.7. Efectivo y equivalentes de efectivo

Efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, las cuentas bancarias y los depósitos en entidades de crédito y las inversiones de alta liquidez, incluidos aquellos depósitos a corto plazo de alta liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

3.8. Capital social

El capital social se compone de acciones ordinarias nominativas

Los costes de la emisión de nuevas acciones se reconocen directamente en el patrimonio neto como una reducción de la prima de emisión.

En el caso de que la Sociedad adquiera acciones propias, la compensación pagada incluye cualquier coste que tenga un incremento que sea directamente atribuible y será deducido del patrimonio neto hasta que las acciones sean canceladas. Cuando estas acciones se vendan o se vuelvan a emitir, cualquier importe recibido será imputado directamente al patrimonio neto.



3.9. Beneficios por acción

El beneficio básico por acción se calcula como el cociente entre el beneficio neto del ejercicio atribuible a la Sociedad Dominante y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante dicho ejercicio, sin incluir el número medio de acciones de la Sociedad Dominante en cartera de las sociedades del Grupo.

3.10. Provisiones

Las provisiones de acuerdo con la NIC 37 se reconocen cuando el Grupo tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado; es probable que la entidad tenga que desprenderse de recursos, que incorporen beneficios económicos para cancelar tal obligación; y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación. No se reconocen provisiones para pérdidas de explotación futuras.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. Los ajustes en la provisión con motivo de su actualización se reconocen como un gasto financiero conforme se van devengando.

Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, con un efecto financiero no significativo no se descuentan. Cuando se espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea reembolsado por un tercero, el reembolso se reconoce como un activo independiente, siempre que sea prácticamente segura su recepción.

Los servicios recibidos en concepto de "Honorario de Éxito" se han contabilizado atendiendo a lo establecido en la NIIF 2 "Pagos basados en acciones" como pasivos, a su valor razonable.

3.11. Prestaciones a los empleados

a) Indemnizaciones por cese

Las indemnizaciones por cese se pagan a los empleados como consecuencia de la decisión de la Sociedad de rescindir su contrato de trabajo antes de la edad normal de jubilación o cuando el empleado acepta renunciar voluntariamente a cambio de esas prestaciones. La Sociedad reconoce estas prestaciones cuando se ha comprometido de forma demostrable a cesar en su empleo a los trabajadores de acuerdo con un plan formal detallado sin posibilidad de retirada o a proporcionar indemnizaciones por cese como consecuencia de una oferta para animar a una renuncia voluntaria. Las prestaciones que no se van a pagar en los doce meses siguientes a la fecha del balance se descuentan a su valor actual.

b) Planes de participación en beneficios y bonus

La Sociedad reconoce un pasivo y un gasto para bonus y participación en beneficios en base a una fórmula que tiene en cuenta el beneficio atribuible a sus accionistas después de ciertos ajustes. La Sociedad reconoce una provisión cuando está contractualmente obligada o cuando la práctica en el pasado ha creado una obligación implícita.

3.12. Reconocimiento de ingresos

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 por arrendamiento se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

Cuando la Sociedad actúa como principal y está expuesto a los riesgos asociados con las transacciones, los ingresos se presentan en términos brutos. Cuando la Sociedad actúa como un agente y no está expuesto a los riesgos y beneficios asociados con la transacción, los ingresos se presentan sobre una base neta. Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación menos los descuentos comerciales, descuentos por volumen y las devoluciones.



Los ingresos por concepto de alquiler

El reconocimiento de los ingresos por rentas de alquileres se realiza atendiendo a un criterio lineal sobre la mejor estimación de la duración del contrato de arrendamiento. En caso de finalizarse un contrato de arrendamiento antes de lo esperado, el registro de la carencia de renta o bonificación pendiente se registrará en el último periodo antes de la finalización del contrato.

3.13. Información segmentada

La información sobre los segmentos se presenta de acuerdo con la información interna que se suministra a la máxima autoridad de toma de decisiones, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, que es responsable de asignar recursos y evaluar el rendimiento de las operaciones financieras por segmentos.

Los miembros del Consejo de Administración han establecido que el Grupo tiene un solo segmento de actividad a la fecha de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas.

3.14. Impuestos sobre beneficios

Régimen general

El gasto o ingreso por el impuesto sobre beneficios comprende tanto el impuesto corriente como el impuesto diferido. Los impuestos se reconocen en el resultado, excepto en la medida en que estos se refieran a partidas reconocidas en el otro resultado global o directamente en el patrimonio neto. En este caso, el impuesto también se reconoce en el otro resultado global o directamente en patrimonio neto, respectivamente

El gasto por impuesto corriente se calcula en base a las leyes aprobadas o a punto de aprobarse a la fecha de balance en los países en los que opera la Sociedad y sus dependientes y en los que generan bases positivas imponibles. Los Administradores evalúan periódicamente las posiciones tomadas en las declaraciones de impuestos respecto a las situaciones en las que la regulación fiscal aplicable está sujeta a interpretación, y, en caso necesario, establece provisiones en función de las cantidades que se espera pagar a las autoridades fiscales.

Los impuestos diferidos se reconocen por las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros en los estados financieros consolidados. Sin embargo, los impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción, distinta de una combinación de negocios, que, en el momento de la transacción, no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal. El impuesto diferido se determina usando tipos impositivos (y leyes) aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera serán de aplicación cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen sólo en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar las diferencias temporarias.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos sobre las diferencias temporarias imponibles asociadas con inversiones en dependientes, asociadas y acuerdos conjuntos, excepto para aquellos pasivos por impuesto diferido para los que el Grupo pueda controlar la fecha en que revertirán las diferencias temporarias y sea probable que éstas no vayan a revertir en un futuro previsible. Generalmente el Grupo no es capaz de controlar la reversión de las diferencias temporarias para asociadas. Sólo cuando existe un acuerdo que otorga al Grupo capacidad para controlar la reversión de la diferencia temporaria no se reconoce.

Se reconocen activos por impuestos diferidos para las diferencias temporarias deducibles procedentes de inversiones en dependientes, asociadas y acuerdos conjuntos sólo en la medida en que sea probable que la diferencia temporaria vaya a revertir en el futuro y se espere disponer de una ganancia fiscal suficiente contra la que utilizar la diferencia temporaria.



Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

Los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan si, y solo si, existe un derecho legalmente reconocido de compensar los activos por impuesto corriente con los pasivos por impuesto corriente y cuando los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto sobre las ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal, que recaen sobre la misma entidad o sujeto fiscal, o diferentes entidades o sujetos fiscales, que pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en el estado de situación financiera consolidado y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

Régimen tributario SOCIMI

Con fecha 13 de mayo de 2015 la Sociedad comunicó a las autoridades fiscales correspondientes (Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria) la opción adoptada por sus accionistas de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI. Esta opción fue aprobada mediante Junta Universal de Accionistas, celebrada el 23 de marzo de 2015. La aplicación tiene efecto retroactivo desde el año fiscal iniciado a fecha de su constitución, el 5 de marzo de 2015.

El 8 de marzo de 2016 la Sociedad Dominante como socio único de VBA SUB 3000, S.L.U. decidió que esta sociedad solicitara el acogimiento al régimen SOCIMI con efecto retroactivo desde el 1 de enero de 2016.

El régimen fiscal especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos.

No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Tampoco resultan de aplicación los regímenes de deducciones y bonificaciones establecidos 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 la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

Tal y como establece el artículo 9 de la Ley SOCIMI, la entidad estará sometida a un tipo de 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 a un 5%, siempre que dichos dividendos, en sede de los accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 %. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades. En este sentido, el Grupo tiene establecido un procedimiento a través del cual se garantiza la confirmación por parte de los accionistas de su tributación y la retención, cuando proceda, del 19% del importe del dividendo distribuido a los accionistas que no cumplan con los requisitos fiscales mencionados anteriormente.

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se inicia a partir del ejercicio iniciado el 5 de marzo de 2015 sin perjuicio de que la Sociedad no cumpliera 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 los mencionados requisitos son cumplidos, por la Sociedad, al 31 de diciembre de 2016.

La propuesta de aplicación de resultados del ejercicio 2015 de la Sociedad Dominante formulada por el Consejo de Administración que fue aprobada por la Junta General de Accionistas fue la aplicación de las pérdidas del ejercicio a resultados negativos de ejercicios anteriores. El Consejo de Administración estima que la pérdida generada en el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2015 será compensada por los beneficios que se generen en ejercicios posteriores. Por otra parte, las sociedades dependientes de la Sociedad no han repartido dividendos a la Sociedad durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2016, ni durante el ejercicio comprendido entre el 5 de marzo de 2015 y el 31 de diciembre de 2015.



Otros impuestos

Atendiendo al hecho de que el Grupo obtiene sus ingresos principalmente del arrendamiento de inmuebles con fines residenciales, no repercute IVA a sus clientes por lo que el IVA soportado no es recuperable.

3.15. Transacciones con 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.

3.16. Información medioambiental

Se consideran bienes de naturaleza medioambiental aquellos bienes que se utilizan regularmente en la actividad principal del grupo, cuyo principal propósito es minimizar el impacto ambiental y proteger y mejorar el medio ambiente, incluida la reducción o eliminación de la contaminación en el futuro.

La actividad del Grupo, por su propia naturaleza, no tiene un impacto ambiental significativo.

4. Uso de estimaciones

La preparación de las Cuentas Anuales Consolidadas requiere que los Administradores de la Sociedad Dominante realicen juicios, estimaciones y supuestos que afecten a la aplicación de las políticas contables y a los saldos de los activos y pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Los Administradores revisan estas estimaciones sobre una base continua. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a estas estimaciones, existe un riesgo significativo de que puedan surgir ajustes materiales en el futuro en relación con el valor de los activos y pasivos afectados, así como cambios en las hipótesis, eventos y circunstancias en las que se basan.

En la preparación de estas Cuentas Anuales Consolidadas, los juicios hechos por los administradores de la Sociedad Dominante en aplicación de las políticas contables del Grupo y las principales áreas de incertidumbre en la estimación son las siguientes:

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

El valor razonable está determinado por valoradores externos independientes utilizando técnicas de valoración e hipótesis como estimaciones de las proyecciones de los flujos futuros de la propiedad y la estimación de la tasa de descuento apropiada para estos flujos de efectivo y también por las evaluaciones de gestión que se basan en modelos económicos.

En cuanto a la inversión inmobiliaria en fase de desarrollo, también requiere una estimación de los costes de construcción. En su caso, el valor razonable se determina en base a las últimas transacciones inmobiliarias con características y ubicación similares a las de la propiedad valorada.

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en el mercado es el método de comparación con activos similares. En caso de carecer de dicha información, el valorador determina el valor razonable a través de un rango de valores razonables. Al hacer tales juicios, el valorador utiliza una serie de fuentes, incluyendo:

- i. Los precios actuales en un mercado activo con diferentes tipos de propiedades, en condiciones y lugares diferentes, ajustados por diferencias con los activos del Grupo.
- ii. Los precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustado por los cambios en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.



Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

- iii. El descuento de flujos de efectivo basado en estimaciones derivadas de los términos y condiciones de los contratos de arrendamiento actual y, si es posible, la evidencia de los precios del mercado de propiedades similares en la misma ubicación, mediante el uso de tasas de descuento reflejando la incertidumbre del factor tiempo.

Técnicas de valoración e hipótesis aplicables para la medición del valor razonable

Los valores razonables de los activos y pasivos financieros se determinan de la siguiente forma:

- Los valores razonables de activos y pasivos financieros con los términos y condiciones estándar y que se negocian en los mercados activos y líquidos se determinan con referencia a los precios cotizados en el mercado.
- El valor razonable de otros activos financieros y pasivos financieros (excluidos los instrumentos derivados) se determinan de acuerdo con los modelos de valoración generalmente aceptados sobre la base de descuento de flujos de caja utilizando los precios de transacciones observables del mercado y las cotizaciones de contribuidores para instrumentos similares.

Los instrumentos financieros valorados con posterioridad a su reconocimiento inicial a valor razonable, se clasifican en niveles de 1 a 3 basados en el grado en que el valor razonable es observable:

- Nivel 1: son aquellos referenciados a precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: son aquellos referenciados a otros "inputs" (que no sean los precios cotizados incluidos en el nivel 1) observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).
- Nivel 3: son los referenciados a técnicas de valoración, que incluyen "inputs" para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables ("inputs" no observables).

En la nota 6 también se proporciona información sobre cómo es calculado el valor razonable de las inversiones inmobiliarias de acuerdo con las técnicas de valoración descritas en la citada nota.

El detalle de los activos valorados a valor razonable a 31 de diciembre de 2016 y a 31 de diciembre de 2015 se presenta a continuación:

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Inversiones inmobiliarias (nota 6)	-	2.714	20.676
Total a 31.12.2016	-	2.714	20.676
Inversiones inmobiliarias (nota 6)	-	5.597	-
Total a 31.12.2015	-	5.597	-

Impuesto sobre sociedades

La Sociedad Dominante está acogida al régimen establecido en la ley 11/2009, 26 de octubre, que regula las Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), las cuales, siempre que cumplan ciertos requisitos, estarán sujetas a un tipo impositivo del 0%.

Los Administradores de la Sociedad Dominante monitorizan con una periodicidad trimestral el cumplimiento de los requisitos legales pertinentes con el fin de que le sean aplicables los beneficios fiscales establecidos en la ley.

A este respecto, los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que tales requisitos han sido cumplidos en los términos y plazos establecidos, y por ello no han reconocido ningún gasto en relación con el impuesto sobre sociedades.



5. Gestión de riesgos financieros e instrumentos financieros

5.1. Factores de riesgo financiero

Las actividades del Grupo se encuentran expuestas a diversos riesgos financieros. El programa de gestión del riesgo global del Grupo se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales a los que se expone la rentabilidad financiera del Grupo.

La gestión del riesgo está delegada en la Sociedad Gestora (VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.) con arreglo a las políticas aprobadas por el Consejo de Administración.

5.1.1 Riesgo de mercado

Debido a la situación actual en la que se encuentra el sector inmobiliario y con el fin de mitigar todo impacto negativo que este puede provocar, el Grupo cuenta con medidas específicas para reducir al mínimo el impacto de éstas sobre su situación financiera.

Estas medidas se aplican de conformidad con los resultados obtenidos de los análisis de sensibilidad que el Grupo realiza de forma recurrente y sobre la base de la estrategia definida en sus planes de negocio.

- Riesgo de tipo de cambio

El Grupo no está expuesto ante el riesgo de posibles fluctuaciones en los tipos de cambio ya que realiza sus operaciones en Euros que es su moneda funcional y de presentación.

- Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés del Grupo surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen al Grupo a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Los préstamos a tipo de interés fijo exponen al Grupo a riesgos de tipo de interés de valor razonable.

El Grupo analiza la exposición al tipo de interés de manera dinámica. Se simulan varios escenarios teniendo en cuenta las alternativas de financiación. Basándose en esos escenarios, el Grupo calcula el impacto en el resultado para un cambio determinado en el tipo de interés. Los escenarios se usan sólo para pasivos que representen las posiciones más significativas sujetas a tipo de interés.

En términos nominales, el importe de deuda financiera a tipos fijos y variables a 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015 es el siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2016	31/12/2015
Deuda financiera a tipo variable	2.063	-
Deuda financiera a tipo fijo	2.278	-
TOTAL	4.341	-

Basándose en las simulaciones realizadas, el impacto recalculado en el beneficio después de impuestos de una variación del 1% en el tipo de interés de referencia (Euribor a 12 meses) producirá como máximo un aumento de 13 miles de euros o una disminución de 0 miles de euros a 31 de diciembre de 2016. La simulación se hace periódicamente con el fin de asegurar que la pérdida potencial máxima está dentro del límite establecido por el Consejo de Administración.

5.1.2 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se define como el riesgo que puede tener el Grupo de incumplir sus obligaciones asociadas a sus pasivos financieros liquidados o de otros activos financieros.

El Grupo lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, pues dispone de la suficiente liquidez necesaria para hacer frente a cualquier obligación vencida, no solo en condiciones normales de mercado sino también en momentos de incertidumbre, sin incurrir en pérdidas inasumibles o poniendo en riesgo la reputación del Grupo.

Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

El Grupo ha suscrito en abril de 2016 un préstamo hipotecario referenciado a tipo de interés variable referenciado al Euribor y en julio y noviembre de 2016 otros cuatros préstamos hipotecarios con un tipo de interés fijo. El Grupo monitoriza mensualmente el cumplimiento de los requisitos establecidos en los contratos de préstamo, así como su capacidad para afrontar las obligaciones financieras derivadas de dichos contratos. El Grupo no mantenía deuda financiera al 31 de diciembre de 2015.

5.1.3 Riesgo de crédito

El Grupo mantiene efectivo y depósitos en bancos españoles, por lo que está expuesto a la estabilidad o al riesgo de insolvencia que estos presenten.

Otro riesgo de crédito se encuentra en la posible insolvencia de los inquilinos. Es por ello, que el Grupo elige entre los inquilinos que acrediten la más alta calidad crediticia, pero a veces, los inmuebles son adquiridos con inquilinos y por tanto los mismos no han podido ser seleccionados por el Grupo. El riesgo de impago se intenta disminuir mediante la aportación por parte de los inquilinos de fianzas o depósitos adicionales. En todo caso se ha impuesto un proceso estricto proceso de validación y aceptación ("scoring") de potenciales inquilinos al objeto de minimizar el riesgo de impago.

5.1.4 Riesgo fiscal

Como se ha mencionado en la nota 1, la Sociedad Dominante se acogió al régimen fiscal especial de las Sociedades cotizadas de inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). De conformidad con el artículo 6 de la Ley 11/2009 de SOCIMI, modificada por la Ley 16/2012, se requiere la obligatoriedad de distribución de dividendos a sus accionistas, previo cumplimiento de las obligaciones pertinentes mercantiles. La distribución debe ser aprobada dentro de los seis meses siguientes al cierre del ejercicio y pagada en el plazo de un mes desde el acuerdo de distribución.

Si la Junta General de Accionistas de este tipo de sociedades no aprueba la distribución de dividendo propuesto por el Consejo de Administración, calculado de acuerdo con los requisitos de dicha Ley, podrían estar infringiendo dicha ley y por lo tanto, serían gravados por el régimen general de impuestos y no el régimen aplicable a las SOCIMI.

6. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias incluyen: apartamentos, áticos, trasteros, plazas de aparcamiento y locales comerciales propiedad del Grupo para el alquiler a largo plazo y no ocupadas por el Grupo.

A continuación se presenta el detalle y movimiento ocurrido bajo este epígrafe durante el presente ejercicio y el anterior:

	Miles de euros		
	Inversiones inmobiliarias	Anticipos a cuenta de inversiones inmobiliarias	Total
Saldo a 5 de marzo de 2015	-	-	-
Adquisiciones	3.748	606	4.354
Costes de transacción capitalizados	104	-	102
Desembolsos posteriores capitalizados	94	-	96
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	1.651	-	1.651
Saldo a 31 de diciembre de 2015	5.597	606	6.203
Adquisiciones	9.894	40	9.934
Costes de transacción capitalizados	435	-	435
Desembolsos posteriores capitalizados	901	-	901
Trasposos	608	(608)	-
Devoluciones	-	(38)	(38)
Otros	50	-	50
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	5.905	-	5.905
Saldo a 31 de diciembre de 2016	23.390	-	23.390



Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

En la línea "Otros" se registran los costes en los que el Grupo incurre para la comercialización de los inmuebles a arrendar (Nota 3.4). Estos se agregan al valor razonable de los activos arrendados y se reconocen como gasto durante el plazo mínimo estimado del arrendamiento, sobre la misma base que la renta derivada del mismo, según establecen la NIC 40 y la NIC 17.

Entre el 1 de enero de 2016 y el 31 de diciembre de 2016 el Grupo ha completado las siguientes transacciones:

- El 19 de enero de 2016, el Grupo, mediante escritura pública de compraventa número 34, otorgada ante el notario de Madrid, don Carlos de Prada Guaita, adquirió varios apartamentos en un complejo residencial ubicado en la calle Bariloche 5 y 7 en Madrid. Esta adquisición se compone de 11 apartamentos con una plaza de parking y trastero anejos cada uno. El coste de adquisición de dicho edificio fue de 1.509 miles de euros (incluidos los costes de transacción). Se efectuó un pago inicial de 148 miles de euros en concepto de anticipos de inversiones inmobiliarias que al completarse la operación se dedujeron del importe total a desembolsar a vendedor.
- El 4 de febrero de 2016, mediante escritura pública de compraventa número 110, otorgada ante el notario de Madrid, don Carlos de Prada, el grupo adquirió un edificio ubicado en calle Carnicer 20, Madrid. El edificio consta de 46 apartamentos y 2 locales comerciales. El coste de adquisición de dicho edificio fue de 4.282 miles de euros (incluidos los costes de transacción). Se efectuó un pago inicial de 420 miles de euros en concepto de anticipos de inversiones inmobiliarias que al completarse la operación se dedujeron del importe total a desembolsar a vendedor.
- El 14 de abril de 2016 mediante escritura pública de compraventa número 425, otorgada ante el notario de Madrid, don Carlos de Prada, el grupo adquirió un edificio ubicado en calle Brihuega 9, Madrid. El edificio se compone de cuatro apartamentos y dos activos minoristas. El coste de adquisición de dicho edificio era 418 miles de euros (incluidos los costes de transacción). Se efectuó un pago inicial de 40 miles de euros en concepto de anticipos de inversiones inmobiliarias que al completarse la operación se dedujeron del importe total a desembolsar a vendedor.
- El 21 de abril de 2016, mediante escritura pública de compraventa número 468, otorgada ante el notario de Madrid, don Carlos de Prada, el grupo adquirió dos apartamentos situados en Madrid. El coste de adquisición de dichos apartamentos fue de 113 miles de euros (incluidos los costes de transacción).
- El 18 de mayo de 2016, mediante escritura pública de compraventa número 599, otorgada ante el notario de Madrid, don Carlos de Prada Guaita, el Grupo adquirió un edificio ubicado en calle Antonia Ruiz Soro 19, Madrid. El edificio se compone de cinco apartamentos con un trastero anejo cada uno de ellos y 1 local comercial. El coste de adquisición de dicho edificio fue de 821 miles de euros (incluidos los costes de transacción).
- El 31 de mayo de 2016, el Grupo, mediante la escritura pública de compraventa número 648, otorgada ante el notario de Madrid, don Carlos de Prada Guaita, adquirió un apartamento ubicado en Calle Topacio 3, Torrejón de Ardoz (Madrid). El coste de adquisición de dicho apartamento fue de 64 miles de euros (incluidos los costes de transacción).
- También el 31 de mayo de 2016, el Grupo, mediante la escritura pública de compraventa número 649, otorgada ante el notario de Madrid, don Carlos de Prada Guaita, adquirido:
 - Varios apartamentos en un complejo residencial ubicado en la calle Santa Julia 15 en Madrid. Esta adquisición se compone de cinco apartamentos. El coste de adquisición de dichos apartamentos fue 313 miles de euros (incluidos los costes de transacción).
 - Varios apartamentos en un complejo residencial ubicado en la calle Vicente Carballal 4 en Madrid. Esta adquisición se compone de 31 apartamentos con un anexo en el trastero cada una. El coste de adquisición de dicho apartamentos era 2.091 miles de euros (incluidos los costes de transacción).
 - Varios apartamentos ubicados en Madrid y Parla (Madrid). Esta adquisición se compone de cuatro apartamentos diseminados, uno de ellos con un trastero anejo. El coste de adquisición de dicho apartamentos era 258 miles de euros (incluidos los costes de transacción).



Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

- El 22 de diciembre de 2016, el Grupo, mediante la escritura pública de compraventa número 1.599, otorgada ante el notario de Madrid, don Carlos de Prada Guaita, adquirió un edificio ubicado en calle Margaritas 15, Madrid. El edificio se compone de 16 apartamentos. El coste de adquisición de dicho edificio fue de 1.074 miles de euros (incluidos los costes de transacción).

Entre el 5 de marzo de 2015 y el 31 de diciembre de 2015, el Grupo completó las siguientes transacciones:

- El 30 de julio de 2015, el Grupo, mediante escritura de compraventa número 849, otorgada ante el notario de Madrid, don Carlos de Prada Guaita, adquirió un edificio ubicado en la calle Juan Pascual 12 en Madrid. El edificio se compone de 14 apartamentos (tres de ellos incluyen trasteros anejos) y 16 plazas de aparcamiento. El coste de adquisición de dicho edificio fue de 986 miles de euros (incluidos los costes de transacción).
- En el 19 de noviembre de 2015, el Grupo, mediante escritura de compraventa número 1.254, otorgada ante el notario de Madrid, don Carlos de Prada Guaita, adquirió diez apartamentos situados en Madrid. El coste de adquisición de dichos apartamentos era de 489 miles de euros (incluidos los costes de transacción).
- El 17 de diciembre de 2015, el Grupo, mediante escritura de compraventa número 1.307, otorgada ante el notario de Madrid, la Sra. María del Rosario Algora Wesolowski, adquirió varios apartamentos en un edificio situado en la calle Oropéndola 17 en Madrid. Esta adquisición se compone de cinco apartamentos, una plaza de garaje y dos trasteros. El coste de adquisición de dichos apartamentos fue de 531 miles de euros (incluidos los costes de transacción).
- El 17 de diciembre de 2015, el Grupo, mediante escritura de compraventa número 1.412, otorgada ante el notario de Madrid, don Carlos de Prada Guaita, adquirió varios apartamentos situados en la calle Cantueso 43 en Madrid. Esta adquisición se compone de ocho apartamentos (Cada apartamento incluye una trastero anejo). El coste de adquisición de dichos apartamentos fue de 999 miles de euros (incluidos los costes de transacción).
- El 17 de diciembre de 2015, el Grupo, mediante escritura de compraventa número 1.410, otorgada ante el notario de Madrid, don Vicente de Prada Guaita, el Grupo adquirió ocho apartamentos situados en Madrid. El coste de adquisición de los mencionados apartamentos asciende a 443 miles de euros (incluidos los costes de transacción).
- El 18 de diciembre de 2015, mediante escritura de compraventa número 1.423 otorgada ante el notario de Madrid, D. Vicente de Prada Guaita, el Grupo adquirió siete apartamentos situados en Madrid. El coste de adquisición de los mencionados apartamentos asciende a 396 miles de euros (incluidos los costes de transacción).

La identificación de los inmuebles incluidos bajo este epígrafe en cumplimiento de lo establecido en el artículo 11 de la Ley SOCIMI se encuentra incluida en el Anexo I a las presentes cuentas anuales consolidadas.

Proceso de valoración

A 31 de diciembre de 2016 y a 31 de diciembre de 2015 las inversiones inmobiliarias se reconocen a su valor razonable. El valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo se calcula sobre la base de los informes de los valoradores independientes.

A continuación, se informa sobre el coste y valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2016 y el 31 de diciembre de 2015:

	Miles de euros			
	31 de diciembre 2016		31 de diciembre 2015	
	Coste	Valor razonable	Coste	Valor razonable
Inversiones inmobiliarias	15.834	23.390	3.946	5.597



Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

Los resultados reconocidos en la cuenta de resultados consolidada derivados del reconocimiento de las inversiones inmobiliarias a su valor razonable a 31 de diciembre de 2016 ascienden a 5.905 miles de euros (2015: 1.651 miles de euros). De acuerdo con la NIIF 13, pueden surgir algunas situaciones en las que los precios de transacción pueden no representar el valor razonable de un activo en el momento del reconocimiento inicial.

La valoración de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas por expertos bajo la hipótesis "valor de mercado", siendo estas valoraciones realizadas de conformidad con las disposiciones del RICS Appraisal and Valuation Standards (Libro Rojo) publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS).

El valor de mercado se define como la cantidad estimada por la que un activo debería poderse intercambiar a la fecha de valoración, entre un vendedor y un comprador dispuestos entre sí, tras un período de comercialización razonable, y en el que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.

Metodología:

a) Método Comparable:

La metodología utilizada para calcular el valor razonable de las inversiones inmobiliarias que no están alquiladas es el método de comparación. Éste método se basa en el principio de sustitución, lo que significa que se compara el activo con otros cuyos valores son conocidos. Cuanto mayor es la similitud, en cuanto al tipo de construcción, ubicación, más fiable es el resultado.

Las principales variables que influyen y afectan al mercado, como su peso relativo, tiene que ser determinadas. Esto puede ser realizado directamente o utilizando análisis de regresión aplicando los modelos. Los factores comúnmente utilizados son: localización, calidad de la edificación, años de la edificación, estado y conservación del edificio, superficie y la adecuación.

Las operaciones similares podrían ser las transacciones de ventas y transacciones de alquiler en la zona, la oferta del suelo o edificios y las opiniones de otros expertos o agentes. Como resultado, el valor se determina por medio de identificación de transacciones comparables para la venta y cierre de las operaciones, que son comparables en términos de ubicación, así como el estado de conservación y funcionalidad. En cuanto a la funcionalidad, se ha supuesto que las todas las propiedades están vacantes y estarán disponibles para alquilar ya que se espera recibir todos los permisos en el corto plazo.

Para obtener un comparable fiable, el primer paso es la estandarización de los precios unitarios de mercado obtenidos (comparables) en base a una serie de parámetros tales como la superficie, la situación de activos, la calidad/especificaciones del activo, etc., y el segundo paso ponderar estos los valores estandarizados por el grado de similitud entre los activos que se están comparando. Estos son considerados los principales factores o variables que determinan las variaciones del mercado específico así como su peso adecuado.

b) Método de descuento de flujos de efectivo:

La metodología de valoración adoptada con objeto de determinar el valor razonable de los inmuebles arrendados es el método del descuento de flujos de efectivo con la proyección de los ingresos netos de explotación a 5 años y capitalizar el 6º año con una rentabilidad ("yield") de salida de entre 3,5% y 5,0% y aplicando una Tasa Interna de Retorno para el descuento los flujos de efectivo obtenidos entre 5,5% y 7,25%.

El método de descuento de flujo de caja se basa en la predicción de los ingresos netos probables que generaran los activos durante un periodo determinado de tiempo, considerando el valor residual de los mismos al final de dicho periodo. Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno para llegar al valor neto actual. Dicha tasa interna de retorno se ajusta para reflejar el riesgo asociado a la inversión y las hipótesis adoptadas.

Las variables claves son, por tanto, los ingresos netos, la aproximación del valor residual y la tasa interna de rentabilidad.

Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016
Análisis de sensibilidades

Basándose en las simulaciones realizadas, el impacto recalculado en el valor razonable de los inmuebles de una variación del 1% en la tasa de descuento sería el siguiente:

	Miles de euros	
	Resultado teórico	
	-1%	+1%
Valoradas por el método del descuento de flujos de efectivo	19.818	21.584
Valoradas por el método de comparables	2.715	2.715
Total valor razonable de inversiones inmobiliarias	22.533	24.299

Anticipos de pagos en propiedades de inversión

A 31 de diciembre de 2015, bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias se incluían anticipos por importe de 606 miles de euros para la adquisición de tres lotes de inmuebles sitios en la calle Bariloche de Madrid, un edificio en la calle Carnicer de Madrid y nueve apartamentos en Madrid. Finalmente este último lote no fue adquirido y el correspondiente depósito fue devuelto por el vendedor.

Dichos anticipos se corresponden a importes entregados en concepto de contrato de arras que constituyen ofertas irrevocables y que originan una obligación a la Sociedad de adquirir dichos inmuebles. No obstante, la ejecución final de la compra está sujeta a determinadas condiciones suspensivas de que la revisión legal, inmobiliaria y fiscal, tras la revisión de la documentación legal correspondiente, sea satisfactoria.

El incumplimiento por parte de la Sociedad de ejecutar dichos contratos de compra dentro del periodo previsto para ello, por causas injustificadas, otorga a los vendedores el derecho a resolver el contrato y a retener el dinero por los daños causados.

Si durante dicho periodo para la ejecución de la compra: (i) los asesores legales del Grupo identifican cargas en alguno de los activos, suponiendo un perjuicio para la misma o (ii) cualquiera de los vendedores incumplen el compromiso de exclusividad establecido en los contratos de arras, los vendedores deberán restituir de inmediato dichos importes a la Sociedad, además de pagar todos los costes y gastos incurridos relacionados con las transacciones de compra.

Arrendamientos operativos

La totalidad de la cifra de ingresos reconocida en el ejercicio tiene su origen en los ingresos por rentas derivadas de los contratos de arrendamiento.

El importe total de los cobros mínimos futuros por los arrendamientos operativos no cancelables es el siguiente:

	Miles de euros	
	31 diciembre 2016	31 diciembre 2015
Menos de un año	491	-
Entre uno y cinco años	-	-
Más de cinco años	-	-
	491	-

Los contratos de arrendamiento firmados por el Grupo con sus arrendatarios tienen una duración inicial de un año con la opción de prorrogar hasta tres años a opción del arrendatario.



Seguros

Es política del Grupo contratar todas las pólizas de seguros necesarias para la cobertura de posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos de las inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas a 31 de diciembre de 2016 y 2015 se considera suficiente por los Administradores de la Sociedad Dominante.

Compromisos

A 31 de diciembre de 2016 y 2015 el Grupo no tiene compromisos contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias o en relación a reparaciones, mantenimiento o seguros, al margen de las obligaciones que se derivan de los mencionados contratos de arras.

Hipotecas

El activo ubicado en calle Carnicer 20, descrito anteriormente, garantiza el préstamo hipotecario suscrito el 21 de abril de 2016. El valor de mercado del inmueble al 31 de diciembre de 2016 asciende a 5.393 miles de euros como garantía del cumplimiento de las obligaciones derivadas de la financiación obtenida por el Grupo (Nota 11).

Los activos situados en calle Bariloche 5 - 7, y calle Oropéndola 17, descritos anteriormente, garantizan dos préstamos hipotecarios suscritos el 19 de julio de 2016. El valor de mercado de dichos inmuebles al 31 de diciembre de 2016 asciende a 2.597 y 781 miles de euros, respectivamente, como garantía del cumplimiento de las obligaciones derivadas de la financiación obtenida por el Grupo (Nota 11).

También los activos situados en calle Juan Pascual 12-14, y calle Cantueso 43, descritos anteriormente, garantizan dos préstamos hipotecarios suscritos el 30 de noviembre de 2016. El valor de mercado de dichos inmuebles al 31 de diciembre de 2016 asciende a 2.453 y 1.454 miles de euros, respectivamente, como garantía del cumplimiento de las obligaciones derivadas de la financiación obtenida por el Grupo (Nota 11).

7. Análisis de los instrumentos financieros

7.1. Análisis por categorías

El valor en libros de cada categoría de instrumentos financieros es el siguiente:

a) Activos financieros:

	Miles de euros			
	Activos no corrientes			
	Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	26	-
	-	-	26	-
	Activos corrientes			
	Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	3.886	9.519
	-	-	3.886	9.519
Total activos financieros	-	-	3.912	9.519

Bajo la categoría de activos financieros no corrientes el Grupo reconoce el importe relativo a los depósitos realizados en los correspondientes organismos públicos derivados de arrendamientos.



Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

El movimiento de las cuentas correctoras representativas de las pérdidas por deterioro originadas por el riesgo de crédito para cada clase de activos financieros se resume a continuación:

	Miles de Euros	
	31/12/2016	31/12/2015
Saldo al inicio del ejercicio	-	-
Dotaciones	29	-
Aplicaciones	-	-
Saldo al cierre del ejercicio	29	-

b) Pasivos financieros:

	Miles de euros			
	Pasivos no corrientes			
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Débitos y partidas a pagar	4.156	-	98	-
	4.156	-	98	-
	Pasivos corrientes			
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Débitos y partidas a pagar	113	-	2.100	476
	113	-	2.100	476
Total pasivos financieros	4.269	-	2.198	476

Bajo la categoría de pasivos financieros no corrientes se reconocen los depósitos recibidos de los arrendatarios que serán devueltos a los mismos al vencimiento del contrato. Estos depósitos se retienen los arrendatarios incumplen sus obligaciones de pago o existe cualquier otro incumplimiento en el contrato de arrendamiento. También bajo esta línea se registra la deuda a largo plazo derivada de los contratos de préstamo mantenidos por el Grupo (Nota 11).

Bajo la categoría de pasivos financieros se encuentra registrado un importe de 270 miles de euros correspondiente a una retención del precio a pagar en relación con la adquisición del edificio ubicado en calle Carnicer 20 (Nota 6). Esta cantidad será retenida durante doce meses y cualquier posible responsabilidad derivada del activo adquirido será deducida de ella. El Grupo ha realizado un depósito notarial por el mismo importe y vencimiento, que se encuentra reconocida bajo el epígrafe "Activos financieros corrientes". También bajo esa línea se encuentra registrada la parte de la deuda financiera derivada de los contratos de préstamo con vencimiento a corto plazo (Nota 11).

7.2. Análisis por vencimientos

El vencimiento de los pasivos financieros del Grupo a 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

	Miles de Euros					
	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	Años posteriores	Total
Deudas con entidades de crédito	113	181	185	185	3.605	4.269
Otros pasivos financieros	270	98	-	-	-	368
Deudas con empresas del grupo y asociadas	3	-	-	-	-	3
Proveedores	459	-	-	-	-	459
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	1.343	-	-	-	-	1.343
Remuneraciones pendientes de pago	5	-	-	-	-	5
Anticipos de clientes	20	-	-	-	-	20
Total pasivos financieros	2.213	279	185	185	3.605	6.467

Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

El vencimiento de los activos financieros del Grupo a 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

	Miles de Euros					Total
	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	Años posteriores	
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	27	-	-	-	-	27
Otras inversiones financieras	273	26	-	-	-	299
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	9	-	-	-	-	9
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	3.577	-	-	-	-	3.577
Total activos financieros	3.886	26	-	-	-	3.912

Los activos y pasivos financieros no corrientes corresponden a depósitos vinculados a los contratos de arrendamiento. Su vencimiento está vinculado al de estos contratos. Los Administradores estiman que el plazo promedio de vencimiento de los contratos de arrendamiento oscilará entre los dos y los tres años.

8. Efectivo y equivalentes de efectivo

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye efectivo (efectivo en caja y depósitos bancarios a la vista) y equivalentes de efectivo (es decir, inversiones a corto plazo de gran liquidez, fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo en un plazo máximo de tres meses y cuyo valor está sujeto a un riesgo de cambio poco significativo). El importe en libros de estos activos es igual a su valor razonable.

También bajo este epígrafe, el Grupo incluye un depósito a corto plazo en una entidad financiera por un importe de 1.050 miles de euros constituido el 25 de abril de 2016, que pueden ser recuperados en cualquier momento. La remuneración anual es de 0,25%, sin embargo en el caso de que el depósito se recuperara antes del período de un año desde su constitución, la remuneración anual ascendería al 0,1%.

A 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, el saldo del epígrafe 'efectivo y equivalentes de efectivo' es de libre disposición salvo un total de 300 miles de euros que, a 31 de diciembre de 2016, se encuentra encomendado para su gestión al proveedor de liquidez (Renta 4 Banco, S.A.).



9. Patrimonio Neto

Capital y prima de emisión

	Número de acciones	Capital Social	Prima de emisión	Miles de euros	
				Anticipo de instrumentos de patrimonio	Total
Saldo a 5 de marzo de 2015	60.000	60	-	-	60
Transformación	(60.000)	(60)	-	-	(60)
Transformación	12.000	60	-	-	60
Aumento de capital	105.500	528	588	-	1.116
Aumento de capital	1.155.650	5.778	5.778	-	11.556
Aumento de capital	115.000	575	575	-	1.150
Costes de emisión de capital	-	-	(177)	-	(177)
Anticipos a cuenta de instrumentos de patrimonio	-	-	-	330	330
Saldo a 31 de diciembre de 2015	1.388.150	6.941	6.764	330	14.035
Aumento de capital	22.053	110	120	(230)	-
Aumento de capital	9.588	48	52	(100)	-
Aumento de capital	82.149	411	472	-	883
Aumento de capital	55.842	279	321	-	600
Aumento de capital	30.502	153	201	-	354
Aumento de capital	14.291	71	104	-	175
Costes de emisión de capital	-	-	(346)	-	(346)
Saldo a 31 de diciembre de 2016	1.602.575(*)	8.013	7.688	-	15.701

(*) Esta cifra incluye 26.269 acciones propias como se desglosa a continuación.

La Sociedad Dominante fue constituida el 5 de marzo de 2015 con un capital social inicial de 60 miles de euros, compuesto por 60.000 acciones con un valor nominal de 1 euro cada una de ellas, numeradas del 1 al 60.000 inclusive, que fueron totalmente suscritas y desembolsadas.

La totalidad de las acciones de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. están admitidas a cotización desde el día 23 de diciembre de 2016, cotizan en el mercado alternativo bursátil (MAB) y forman parte del segmento SOCIMIs.

Durante el ejercicio comprendido entre el 5 de marzo de 2015 al 31 de diciembre de 2015 tuvieron lugar las siguientes operaciones en referencia al capital social y prima de emisión de la Sociedad Dominante:

- El 2 de julio de 2015, por medio de escritura pública número 1.153 otorgada ante el notario de Madrid Antonio Morenés Gilés, tuvo lugar la agrupación de las acciones de la compañía, mediante la conversión de cada cinco acciones de 1 euro de valor nominal en una nueva acción de 5 euros de valor nominal, reduciendo así el número total de acciones de las iniciales 60.000 acciones a 12.000 acciones, sin cambio en la cuantía del capital social de la Sociedad Dominante. Como resultado de esta operación, el capital social está representado por 12.000 acciones de 5 euros de valor nominal, numeradas consecutivamente desde 1 a 12.000, inclusive. En la misma fecha, se acuerda realizar una ampliación de capital por un importe total de 528 miles de euros, a través de la creación y emisión de 105.500 nuevas acciones con un valor nominal de 5 euros cada una de ellas, numeradas desde 12.001 a 117.500 totalmente suscritas y desembolsadas. Estas nuevas acciones fueron emitidas con una prima de emisión total de 588 miles de euros.
- El 2 de julio de 2015, tuvo lugar otro aumento de capital por escritura pública número 1.154 otorgada ante el notario de Madrid Antonio Morenés Gilés, por importe de 5.778 miles de euros mediante la creación y emisión de 1.155.650 de nuevas acciones con un valor nominal de 5 euros cada una, numeradas de 117.501 a 1.273.150 totalmente suscritas y desembolsadas. Estas nuevas acciones fueron emitidas con una prima de emisión total de 5.778 miles de euros. La contraprestación en efectivo recibida por la Sociedad Dominante de los accionistas respecto del aumento de capital y prima de emisión ascendió a 11.556 miles de euros.



Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

- El 24 de septiembre de 2015, mediante escritura pública número 978 otorgada ante el notario de Madrid, don Carlos de Prada Guaita, la Sociedad Dominante incrementó su capital social en la cuantía de 575 miles de euros a través de la creación y la emisión de 115.000 nuevas acciones con un valor nominal de 5 euros cada una, numeradas de 1.273.151 a 1.388.150 totalmente suscritas y desembolsadas. Estas nuevas acciones emitidas con una prima de emisión total de 575 miles de euros. La contraprestación en efectivo recibida por la Sociedad Dominante de los accionistas respecto del aumento de capital y prima de emisión ascendió a 1.150 miles de euros.
- El 12 de noviembre de 2015, tuvo lugar un tercer aumento de capital mediante escritura pública de 14 de enero de 2016 otorgada ante el notario de Madrid, don Carlos de Prada Guaita, con el número 19 de su protocolo, por un total de 110 miles de euros a través de la creación y emisión de 22.053 nuevas acciones con un valor nominal de 5 euros cada una, numeradas de 1.388.151 a 1.410.203 totalmente suscritas y desembolsadas. Estas nuevas acciones fueron emitidas con una prima de emisión total de 120 miles de euros. La contraprestación en efectivo recibida por la Sociedad Dominante de los accionistas respecto del aumento de capital y prima de emisión ascendió a 230 miles de euros.
- El 16 de diciembre de 2015, la Sociedad Dominante decidió aumentar su capital, mediante escritura pública de 11 de febrero de 2016 otorgada ante el notario de Madrid, don Carlos de Prada Guaita, con número 131 de su protocolo, por un total de 48 miles de euros a través de la creación y emisión de 9.588 nuevas acciones con un valor nominal de 5 euros cada una, numeradas de 1.410.204 a 1.419.791 totalmente suscritas y desembolsadas. Estas nuevas acciones fueron emitidas con una prima de emisión total de 52 miles de euros. La contraprestación en efectivo recibida por la Sociedad Dominante de los accionistas respecto del aumento de capital y prima de emisión ascendió a 100 miles de euros.

Durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2016 han tenido lugar las siguientes operaciones en referencia al capital social y prima de emisión de la Sociedad Dominante:

- El 8 de marzo de 2016, tuvo lugar un nuevo aumento de capital mediante escritura pública de 18 de mayo de 2016 otorgada ante el notario de Madrid, don Carlos de Prada Guaita, con el número 593 de su protocolo, que asciende a 411 miles de euros a través de la creación y emisión de 82.149 nuevas acciones con un valor nominal de 5 euros cada una, numeradas de 1.419.792 a 1.501.940 totalmente suscritas y desembolsadas. Estas nuevas acciones fueron emitidas con una prima de emisión total de 472 miles de euros. La contraprestación en efectivo recibida por la Sociedad Dominante de los accionistas respecto del aumento de capital y prima de emisión ascendió a 883 miles de euros.
- El 31 de marzo de 2016, la Sociedad Dominante decidió aumentar su capital mediante escritura pública número 594 otorgada el 18 de mayo de 2016 ante el notario de Madrid don Carlos de Prada Guaita, por 279 miles de euros a través de la creación y emisión de 55.842 nuevas acciones con un valor nominal de 5 euros cada una, numeradas de 1.501.941 a 1.557.782 totalmente suscritas y desembolsadas. Estas nuevas acciones fueron emitidas con una prima de emisión total de 321 miles de euros. La contraprestación en efectivo recibida por la Sociedad Dominante de los accionistas respecto del aumento de capital y prima de emisión ascendió a 600 miles de euros. Este aumento de capital fue inscrita en el registro mercantil en fecha 12 de julio de 2016.
- El 30 de junio de 2016, la Sociedad Dominante decidió aumentar su capital mediante escritura pública número 1.124 otorgada el 6 de septiembre de 2016 ante el notario de Madrid don Carlos de Prada Guaita, por un total de 153 miles de euros a través de la creación y emisión de 30.502 nuevas acciones con un valor nominal de 5 euros cada una, numeradas de 1.557.783 a 1.588.284, totalmente suscrita y desembolsadas. Estas nuevas acciones fueron emitidas con una prima de emisión total de 200 miles de euros. La contraprestación en efectivo recibidos por la Sociedad Dominante de los accionistas respecto del aumento de capital y prima de emisión ascendió a 353 miles de euros. Este aumento de capital fue inscrito en el Registro Mercantil en fecha 27 de septiembre de 2016.

Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

- El 20 de julio de 2016, la Sociedad Dominante decidió aumentar su capital social mediante escritura pública, mediante escritura pública número 1.125 otorgada el 6 de septiembre de 2016 ante el notario de Madrid don Carlos de Prada Guaita, por un total de 71 miles de euros a través de la creación y emisión de 14.291 nuevas acciones con un valor nominal de 5 euros cada una, numeradas de 1.588.285 a 1.602.575. Estas nuevas acciones han sido emitidas con una prima de emisión total de 104 miles de euros. La contraprestación en efectivo recibida por la Sociedad Dominante en relación con el aumento de capital y la prima de emisión, ascendió a 176 miles de euros. Este aumento de capital fue inscrito en el Registro Mercantil en fecha 27 de septiembre de 2016.

El capital social y la prima de emisión, incluyendo la prima de emisión de acciones y la que deriva de los anticipos de capital y prima de emisión, que están totalmente desembolsadas, es como sigue:

	31 diciembre 2016	31 diciembre 2015
Número de acciones	1.602.575	1.419.791
Valor nominal (Euro)	5	5
Capital social (miles de euros)	8.013	7.099
Prima de emisión (miles de euros)	8.211	7.113
	16.224	14.212
Costes de emisión de capital (miles de euros)	(523)	(177)
	15.701	14.035

Se han deducido los costes de emisión de instrumentos de patrimonio de acuerdo con la IAS 32.

Acciones en patrimonio propias

El movimiento del epígrafe de acciones propias durante los ejercicios 2015 y 2016 es el siguiente:

	Miles de euros	
	Número de acciones	Valor
Saldo a 5 de marzo de 2015	-	-
Aumentos / Compras	-	-
Disminuciones / Ventas	-	-
Saldo a 31 de diciembre de 2015	-	-
Aumentos / Compras	26.269	323
Disminuciones / Ventas	-	-
Saldo a 31 de diciembre de 2016	26.269	323

Las acciones propias de la sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2016 representan un 1,64% del capital social y totalizan 26.269 acciones con un precio promedio de adquisición de 12,284 euros por acción.

Con fecha 7 de septiembre de 2016 la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante acordó autorizar al Consejo de Administración para que pudiera adquirir derivativamente acciones propias a título de compraventa, permuta o dación en pago, en una o varias veces, siempre que las acciones adquiridas no excedan de un 20% del capital social, a un precio mínimo igual a su valor nominal y a un precio máximo igual a (i) si las acciones han sido admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, el 120% de su valor de cotización en la fecha de la adquisición o (ii) si las acciones no han sido admitidas a negociación en un mercado regulado o sistema multilateral de negociación, 25 euros por acción. La autorización se ha concedido para un periodo de 5 años a contar desde el día siguiente a la fecha del acuerdo.





Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

Reservas legales y otras reservas

En virtud de la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad debe transferir el 10% de los beneficios netos de cada ejercicio a la reserva legal hasta que la misma alcance el 20% del capital social. La reserva legal puede emplearse para aumentar el capital social siempre que el balance restante no caiga por debajo del 10% del capital social ya aumentado. Por el contrario, mientras la reserva legal no supere el 20% del capital social, y teniendo en cuenta las limitaciones establecidas en el régimen SOCIMI, solamente podrá destinarse a compensar pérdidas, siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

De conformidad con la Ley 11/2009, por la que se regulan las SOCIMI, la reserva legal de las empresas que han optado por aplicar el régimen SOCIMI, no podrá exceder del 20% del capital accionario en la figura. Los estatutos de estas empresas no pueden establecer ninguna otra reserva indisponible diferente de la reserva legal.

A 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015 no está constituida la reserva legal por parte de la Sociedad Dominante.

Estructura accionarial

Los principales accionistas del Grupo a 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, con un porcentaje de participación directa o indirecta superior al 5% del capital social de la Sociedad Dominante, son los siguientes:

Accionista	% Número de acciones (*)					
	31 diciembre 2016			31 diciembre 2015		
	Directa	Indirecta	Total	Directa	Indirecta	Total
M. Wertheim (holdings) Ltd.	12,49%	-	12,49%	14,41%	-	14,41%
Value Base Ltd.	7,34%	7,34%	14,68%	8,46%	8,46%	16,92%
Adi Savir	6,25%	-	6,25%	7,20%	-	7,20%
Ido Nouberger	6,25%	-	6,25%	7,20%	-	7,20%
Michael Mor	6,25%	-	6,25%	7,20%	-	7,20%
Dan Rimoni	5,54%	-	5,54%	8,28%	-	8,28%

(*) Porcentaje del total del capital suscrito en fecha de cierre del ejercicio, sin tener en cuenta los aumentos de capital social pendientes de inscripción en el Registro Mercantil.

Ganancias por acción

a) Básicas:

Las ganancias básicas por acción se calculan dividiendo la ganancia/(pérdida) neta del ejercicio atribuible a los propietarios de Sociedad Dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio, excluido el número medio ponderado de las acciones propias mantenidas a lo largo de ejercicio.

El detalle del cálculo de la ganancia / (pérdida) por acción es el siguiente:

	31 diciembre 2016	31 diciembre 2015
Resultado neto del período atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante (miles de euros)	4.284	1.220
Número medio ponderado neto de acciones (excluidas acciones propias)	1.542.119	835.685
Ganancias por acción (Euros)	2,78	1,46



Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

b) Diluidas:

Las ganancias diluidas por acción se calculan ajustando el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación para reflejar la conversión de todas las acciones ordinarias potenciales dilutivas.

A estos efectos se consideran instrumentos dilutivos las acciones ordinarias que se presentan bajo el epígrafe "anticipos de capital" y que han sido emitidas a fecha de cierre de cada ejercicio.

Los Administradores de la Sociedad Dominante han evaluado el efecto de dilución de estas potenciales acciones y su potencial impacto en el cálculo de las ganancias por acción y han concluido que este efecto no es significativo, y por lo tanto las pérdidas/ganancias básicas y diluidas por acción no difieren significativamente.

Distribución del resultado

La propuesta de distribución del resultado y de reservas a presentar a la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante es la siguiente:

	Miles de euros
Base de distribución	
Beneficio /(Pérdida)	(1.680)
Distribución	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.680)

La distribución del resultado y de reservas de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2015 aprobado por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante, es el siguiente:

	Miles de euros
Base de distribución	
Beneficio /(Pérdida)	(423)
Distribución	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(423)

Política de distribución de dividendos

El dividendo se pagará en efectivo, y será reconocido como un pasivo en las Cuentas Anuales Consolidadas en el período en que los dividendos son aprobados por los accionistas de la Sociedad Dominante o sociedades dependientes.

Dada su condición de SOCIMI a efectos fiscales, la Sociedad Dominante 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.



Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

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.

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 reserva legal de las empresas que han optado por aplicar el régimen fiscal especial SOCIMI no podrá superar el 20% del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior. Una vez que todos los importes establecidos por la ley o los estatutos han sido cubiertos, únicamente se podrán distribuir dividendos con cargo a resultados del ejercicio o a reservas de libre disposición siempre y cuando el patrimonio neto de la Sociedad no sea inferior a su cifra de capital social y que no caiga por debajo del capital social como consecuencia de la distribución. A estos efectos, los resultados imputados directamente contra patrimonio no podrán ser objeto de distribución directa o indirectamente. Si hay pérdidas de ejercicios anteriores que causan que el patrimonio neto de la Sociedad sea inferior al capital social, los beneficios deben ser utilizados para compensar dichas pérdidas.

Durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2016 y el ejercicio comprendido entre el 5 de marzo de 2015 y el 31 de diciembre de 2015, no se han distribuido dividendos.

10. Proveedores y otras cuentas a pagar

El valor en libros de estas partidas no difiere significativamente de su valor razonable.

Información sobre aplazamiento del pago realizado a proveedores

La información requerida por la Disposición Adicional Tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, es el siguiente (expresada en miles de euros)

A continuación se detalla la información requerida por la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, que ha sido preparada aplicando la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoria de Cuentas de fecha 29 de enero de 2016.

	2016	2015
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	19	17
Ratio de operaciones pagadas	20	3
Ratio de operaciones pendientes de pago	17	22
	Importe (miles de euros)	
Total pagos realizados	4.599	2.235
Total pagos pendientes	589	95

Se entenderá por "Periodo medio de pago a proveedores" al plazo que transcurre desde la fecha de factura hasta el pago material de la operación según se desprende de la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoria de Cuentas mencionado anteriormente.

Dicho "Periodo medio de pago a proveedores" se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio del ratio de operaciones pagadas por el importe total de los pagos realizados más el ratio de operaciones pendientes de pago por el importe total de pagos pendientes y, en el denominador, por el importe total de pagos realizados y los pagos pendientes.

El ratio de operaciones pagadas se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pagados, por el número de días de pago (días naturales transcurridos desde que se inicia el cómputo del plazo hasta el pago material de la operación) y, en el denominador, el importe total de pagos realizados.

Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

Asimismo, el ratio de operaciones pendientes de pago corresponde al cociente formulado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pendientes de pago, por el número de días pendiente de pago (días naturales transcurridos desde que se inicia el cómputo del plazo hasta el día de cierre de las cuentas anuales) y, en el denominador, el importe total de pagos pendientes.

De acuerdo con lo estipulado en el artículo tres de la resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha 29 de enero de 2016, no se ha considerado el importe de las transacciones devengadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

El plazo máximo legal de pago aplicable a las sociedades del Grupo según la Ley 11/2013 de 26 de julio es de 30 días excepto que exista un acuerdo entre las partes con un plazo máximo de 60 días.

11. Deudas con entidades financieras

El detalle de las deudas con entidades de crédito mantenidas por el grupo a 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

Entidad financiera	Fecha constitución	Vencimiento	Tipo de interés	Importe financiado	Deuda a largo plazo		Deuda a corto plazo		Intereses devengados no pagados	Gasto financiero del ejercicio	Intereses pagados
					Principal	Principal					
Bankinter	21/04/2016	21/04/2031	Variable Eur12+1,25%	2.100	1.958	70	6	20	13		
Bankinter	19/07/2016	19/07/2031	Fijo 1,8%	750	705	24	3	7	3		
Bankinter	19/07/2016	19/07/2031	Fijo 1,8%	300	281	9	1	3	1		
Sabadell	30/11/2016	31/12/2031	Fijo 1,8%	600	589	-	-	1	1		
Sabadell	30/11/2016	31/12/2031	Fijo 1,8%	637	623	-	-	1	1		
				4.387	4.156	103	10	32	19		

La deuda financiera del Grupo se encuentra registrada en el estado de situación financiero consolidado por su coste amortizado.

Todos los préstamos descritos están garantizados mediante compromiso hipotecario sobre determinados inmuebles cuyo valor de mercado al 31 de diciembre de 2016 asciende a 12.678 miles de euros (Nota 6).

Los préstamos detallados anteriormente contienen ciertos pactos que son habituales en el mercado para financiaciones de esta naturaleza (ratios basados en el "Loan to Value" (LTV) e ingresos por rentas de los bienes hipotecados). El incumplimiento de estas obligaciones podría suponer un evento de incumplimiento y puede dar lugar, entre otros, a una amortización anticipada parcial de los préstamos.

A 31 de diciembre de 2016, el Grupo cumple en su totalidad con todos los términos, condiciones, pactos y disposiciones de los acuerdos de financiación en vigor.

A juicio de los Administradores de la Sociedad Dominante, dichos ratios se cumplen al 31 de diciembre de 2016, en la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas y la previsión es que los mismos sean cumplidos en los próximos 12 meses.

Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016
12. Administraciones públicas y situación fiscal
12.1. Saldos con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015 es la siguiente:

	Miles de euros			
	31 diciembre 2016		31 diciembre 2015	
	Activos	Pasivos	Activos	Pasivos
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	-	12	2	2
Impuesto sobre el Valor Añadido	39	-	-	8
Seguridad Social	-	5	-	-
Otros impuestos	2	-	-	-
	41	17	2	10

El Grupo no mantiene saldos a largo plazo con la Administración Pública al 31 de diciembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015.

12.2. Impuesto de sociedades

La conciliación entre resultado consolidado y la suma de las bases imponibles de las sociedades que integran el Grupo para el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2016 se presenta a continuación:

	Miles de euros						
	Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada			Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			Total
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total	
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	4.284	-	4.284	-	-	-	4.284
Ajustes de consolidación y conversión a NIIF	-	(6.036)	(6.036)	-	-	-	(6.036)
Impuestos sobre beneficios	-	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes:	-	-	-	-	(345)	(345)	(345)
Diferencias temporarias:	-	-	-	-	-	-	-
Con origen en el ejercicio	-	-	-	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			(1.752)			(345)	(2.097)

La base imponible que se presenta en el cuadro anterior es la suma de las bases imponibles de las sociedades que componen el Grupo, habiéndose ajustado el resultado consolidado del ejercicio por los ajustes y eliminaciones de consolidación, así como los ajustes de conversión a Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE).

De acuerdo con la Ley SOCIMI, el actual Impuesto sobre sociedades es el resultado de aplicar el tipo del 0% a la base imponible. Ninguna deducción es aplicable en el ejercicio 2016, ni retenciones ni pagos a cuenta.

Las diferencias permanentes hacen referencia a los costes de emisión de capital social relativas a las ampliaciones de capital realizadas durante el ejercicio, y ascienden a 343 miles de euros por la Sociedad Dominante y 2 miles de euros para su sociedad dependiente (Nota 9).

12.3. Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, 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. A 31 de diciembre de 2016 las sociedades del Grupo tienen abiertos a inspección por las autoridades fiscales los principales impuestos que les son aplicables desde su constitución y cuyo periodo de liquidación ha transcurrido a 31 de diciembre de 2016.

Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

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, en caso de producirse, no afectarían significativamente a las presentes Cuentas Anuales Consolidadas.

13. Ingresos y gastos
a) Resultados por variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias

Los detalles de los resultados por variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias se desglosan en la nota 6.

b) Gastos de explotación de los activos inmobiliarios

La composición de este epígrafe de la cuenta de resultados consolidada es la siguiente:

	Miles de euros	
	31 diciembre	
	2016	2015
Coste de gestión de las inversiones inmobiliarias	25	-
Suministros	73	-
Seguros	25	3
Mantenimiento	55	5
Mantenimiento de las zonas comunes	56	-
Impuesto sobre Bienes Inmuebles	21	-
Costes de comercialización	85	-
Total	340	8

c) Gastos generales y administrativos:

La composición de este epígrafe de la cuenta de resultados consolidada es la siguiente:

	Miles de euros	
	31 diciembre	
	2016	2015
Gastos de personal	82	8
Honorario de gestión – ver nota 1.2.1 (a) y 16	212	12
Honorario de éxito – ver nota 1.2.1(c) y 16	1.029	293
Gastos de profesionales independientes y otros	407	126
Tributos	10	-
Total	1.740	439



Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016
Cálculo del honorario de éxito:

En la siguiente tabla se muestra el cálculo del honorario de éxito al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015 de acuerdo con las condiciones establecidas en el Contrato de gestión, detallado en la nota 1.2.1.c)

	Miles de Euros	
	31 Diciembre	
	2016	2015
Patrimonio neto al inicio del ejercicio	15.255	60
Incrementos de patrimonio netos durante el periodo (prorratedos)	1.370	6.596
Resultado del periodo (antes de Honorario de éxito)	5.313	1.513
Hurdle rate (8%)	1.330	529
Catch – up acumulado	319	127
Carried interest	710	166
Total Honorario de éxito (16% más IVA)	1.029	293
Beneficio neto consolidado para el accionista	4.284	1.220

Gastos de personal

	Miles de Euros	
	31 Diciembre	
	2016	2015
Sueldos, salarios y asimilados	69	6
Cargas sociales	13	2
Total	82	8

El número medio de empleados en el curso del ejercicio distribuido por categorías es el siguiente:

	2016	2015
Titulados superiores	3	1
Administrativos y otros	1	-
Total	4	1

Asimismo, la distribución por sexos al cierre del ejercicio del personal de la Sociedad es la siguiente:

	31 diciembre 2016			31 diciembre 2015		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Titulados superiores	2	2	4	-	1	1
Administrativos y otros	1	1	2	-	-	-
Total	3	3	6	-	1	1

Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016
d) Resultado financiero

El resultado financiero al 31 de diciembre de 2016 y el 31 de diciembre de 2015 presenta el siguiente desglose:

	Miles de euros	
	31 diciembre	
	2016	2015
Ingresos financieros		
Ingresos por intereses de terceros	8	16
Gastos financieros		
Gastos por intereses de deudas con entidades de crédito (nota 11)	(32)	-
Total	(24)	16

e) Participación en el resultado consolidado

Los resultados correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2016 y el ejercicio comprendido entre el 5 de marzo de 2015 y el 31 de diciembre de 2015, aportados por cada una de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación es el siguiente:

	Miles de euros	
	31 diciembre	
	2016	2015
VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.	4.303	1.235
VBA SUB 3000, S.L.U.	(19)	(15)
Total	4.284	1.220

14. Honorarios de auditoría de cuentas

Los gastos por servicios de auditoría devengados por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. en el ejercicio 2016 de las distintas sociedades que componen el Grupo ascienden a la suma de 40 miles de euros (33 miles de euros en el ejercicio 2015).

Asimismo, los honorarios devengados durante el ejercicio por otras sociedades de la red PwC como consecuencia de servicios de asesoramiento fiscal y otros servicios de verificación prestados a las sociedades del Grupo, ascendieron a 11 miles de euros (2015: 0) y 31 miles de euros (2015: 0), respectivamente.

15. Información medioambiental

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados.

Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en las notas a las presentes Cuentas Anuales Consolidadas respecto a información de cuestiones medioambientales.

Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

16. Saldos y transacciones con partes vinculadas

A continuación se detallan las transacciones realizadas con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2015 y 2016:

	Miles de euros		
	31 diciembre 2016		
	Honorario de éxito	Honorario de gestión	Otros servicios
VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.	1.029	212	-
Aura Asset Management, S.L.	-	-	99
Aura Real Estate Experts, S.L.	-	-	6
	1.029	212	105

	Miles de euros		
	31 diciembre 2015		
	Honorario de éxito	Honorario de gestión	Otros servicios
VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.	293	12	50
Aura Real Estate Experts, S.L.	-	-	4
	293	12	54

El desglose de los saldos pendientes con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2016 y a 31 de diciembre de 2015 es el siguiente:

	Miles de euros	
	Cuentas a pagar	
	31 diciembre 2016	31 diciembre 2015
VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.	1.336	296
Aura Asset Management, S.L.	10	-
Total	1.346	296

	Miles de euros	
	Cuentas a cobrar	
	31 diciembre 2016	31 diciembre 2015
VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.	9	-
Total	9	-

Como se menciona en la nota 1.2, la Sociedad Dominante tiene varios acuerdos con VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L. (la Sociedad Gestora).

Además, Aura Asset Management, S.L. ofrece servicios de gestión de activos a la Sociedad Dominante y desde el 15 de junio de 2016 también factura mensualmente una cuota de arrendamiento relativa a las oficinas donde el Grupo tiene su domicilio social. Esta cuota de arrendamiento hasta dicha fecha era satisfecha a Aura Real Estate Experts, S.L.

Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que las operaciones con las entidades vinculadas han sido realizadas según condiciones de mercado y atendiendo a los acuerdos entre las partes.





Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

Los precios de las operaciones realizadas con partes vinculadas se encuentran adecuadamente soportados, por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos que pudieran originar pasivos fiscales significativos.

Las operaciones descritas anteriormente son consideradas como realizadas con partes vinculadas debido a que algunos miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante son los propios accionistas de la Sociedad Gestora (VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.) y Aura Asset Management, S.L.

17. Órgano de administración y alta dirección

Retribución al Consejo de Administración y Alta Dirección

Durante el ejercicio 2016, el importe devengado por los miembros del órgano de administración de la Sociedad dominante ha ascendido a 19 miles de euros (2015: 0 miles de euros). Durante el ejercicio 2015 los Administradores de la Sociedad Dominante que integraban el Consejo de Administración no percibieron retribución alguna a excepción de los importes y por los conceptos señalados en la nota 16 anterior.

Durante el ejercicio 2016, al igual que en 2015, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de antiguos o actuales miembros del órgano de administración de la Sociedad. De la misma forma, no se han contraído obligaciones por estos conceptos durante el año.

Por lo que se refiere al pago de primas de seguros de responsabilidad civil, la Sociedad tiene suscritas pólizas de seguro que supusieron en 2016 el pago de 5 miles de euros (5 miles de euros en 2015) de las que resultan beneficiarios los Administradores de la Sociedad dominante.

Los miembros del órgano de administración de la Sociedad no han percibido remuneración alguna en concepto de 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.

Retribución y préstamos al personal de alta dirección

A 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Sociedad no mantiene contratados a empleados que pudieran estar considerados de alta dirección. La planificación, dirección y control de las actividades, se llevaran a cabo mediante decisiones conjuntas si afectan a políticas económicas y estratégicas, y son tomadas por el Consejo de Administración.

Situaciones de conflictos de interés de los administradores

El artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital obliga a los Administradores a notificar al cuerpo de Gobierno Corporativo de cualquier conflicto de intereses directo o indirecto que puedan afectar a los intereses de las sociedades del Grupo.

Del mismo modo, los administradores deberán comunicar la participación directa o indirecta que ellos o personas vinculadas a ellos tengan en cualquier empresa que se dedique a actividades similares, análogas o complementarias a las del objeto de la Sociedad, así como a comunicar los cargos o funciones que puedan tener en la misma.

En este sentido, con el fin de cumplir con todas las obligaciones recogidas en la Ley de Sociedades de Capital y, en particular, con los deberes que se les imponen a los Administradores, algunos de los miembros del consejo han puesto de manifiesto que podrían encontrarse potencialmente en una situación de conflicto de intereses debido a que, de forma directa o indirecta mantienen una participación en la Sociedad Gestora o en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad que el de las sociedad del Grupo.

- Se hace constar que cuatro de los seis miembros del Consejo de Administración de la Sociedad son a su vez miembros del Consejo de Administración de (i) la Sociedad Gestora (VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.) y (ii) de VBA SUB 3000, S.L.U. En este sentido, el Consejo de Administración de estas dos últimas sociedades está integrado por cuatro miembros que lo son a su vez del Consejo de Administración de la Sociedad.



Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

- D. Fernando Ernesto Acuña Ruiz y D. Juan Manuel Soldado Huertas, tienen una participación indirecta en la Sociedad Gestora a través de la entidad Aura Asset Management, S.L., cuyo capital social controlan en más de un 50%.
- D. Yair Ephrati ostenta una participación directa del 12,5% en el capital social de la Sociedad Gestora.
- D. Ido Nouberger mantiene una participación del 20,075% de Value Base Ltd, que a su vez controla el 37,5% del capital social de la Sociedad Gestora (y el 50% de los derechos de voto en la Sociedad Gestora, considerando que tiene conferidos los derechos de voto de las acciones titularidad de D. Yair Ephrati)
- Value Base Ltd y el cónyuge de D. Yair Ephrati, tiene una participación del 75% y el 25% respectivamente en Value Base Mergers and Acquisitions Ltd. que es una de las entidades con las que la Sociedad Gestora ha suscrito algún contrato de prestación de servicios.
- D. Fernando Ernesto Acuña Ruiz, mantiene una participación en una entidad denominada Morton Street, S.L., cuyo objeto social y actividades de negocio son similares a aquellas a las que desempeña el Grupo.
- D. Fernando Ernesto Acuña Ruiz y D. Juan Manuel Soldado Huertas con socios en la sociedad Aura Asset Management, S.L., en el que una parte de su objeto social es el mismo que el objeto social de la Sociedad.

Con fecha de 8 de febrero de 2016, se celebró una Junta Universal Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante en la que se trataron ciertos asuntos en el orden del día que podrían haber supuesto un conflicto de interés para alguno de los accionistas a tenor de lo dispuesto en el Artículo 190 de Ley de Sociedades de Capital. Sin embargo, para evitar la materialización del conflicto D. Ido Nouberger, Tracenda Investments Ltd, sociedad controlada por D. Yair Ephrati, Value Base Ltd, Value Base Hedge Fund Ltd, y Morton Street, S.L., cuyo capital social controla D. Fernando Ernesto Acuña Ruiz, Aura Asset Management, S.L., de la que son socios D. Fernando Ernesto Acuña Ruiz y D. Juan Manuel Soldado Huertas se abstuvieron de emitir voto alguno, tal y como se hizo constar expresamente en la correspondiente acta, en relación con los siguientes acuerdos:

“CUARTO.- Aprobación de modificación al Contrato de Gestión con Aura Asset Management, S.L.”

“QUINTO.- Ratificación de una póliza de responsabilidad civil para administradores”

“SEXTO.- Ejecución de una nueva póliza de responsabilidad civil para administradores”

Adicionalmente, el 7 de septiembre de 2016 los Accionistas de la Sociedad Dominante en Junta General aprobaron la dispensa de las prohibiciones contenidas en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, conforme a lo previsto en el artículo 230 de dicha Ley, en relación con los miembros del Consejo de Administración que lo son a su vez de la Sociedad Gestora (VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.) en relación con las funciones que desempeñan en esta sociedad, así como a uno de ellos en relación con el cargo que desempeña en la sociedad Aura Asset Management, S.L.

18. Provisiones y contingencias

A 31 de diciembre de 2016 y a 31 de diciembre de 2015, el Grupo no tiene provisiones ni pasivos contingentes.



Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

19. Exigencias informativas derivadas de la condición de Socimi, Ley 11/2009 de régimen Socimi, modificada por la ley 12/2012.

Descripción	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2015
A) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	N/A	N/A
B) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	N/A	N/A
C) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.	N/A	N/A
D) En caso de distribución con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 19% o al tipo general.	N/A	N/A
E) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.	N/A	N/A
F) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	Ver nota 6 y Anexo I	Ver nota 6 y Anexo I
G) Identificación del activo que computa dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.	Ver nota 6 y Anexo I	Ver nota 6 y Anexo I
H) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal aplicable en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.	N/A	N/A

20. Hechos posteriores

A juicio de los administradores de la Sociedad Dominante no se ha puesto de manifiesto ningún otro asunto que pueda tener algún efecto significativo en las presentes Cuentas Anuales Consolidadas con posterioridad al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016.

Anexo I: Inversiones inmobiliarias adquiridas por el Grupo

Tipología	Ubicación	Fecha de adquisición
Edificio	Calle Juan Pascual nº12-14. Madrid.	30/07/2015
Apartamento	Calle Venancio Martin, 50, 3º Izquierda. Madrid.	19/11/2015
Apartamento	Calle Uva, 7, 2ºB. Madrid.	19/11/2015
Apartamento	Calle Zarzuela, 26, 3º Derecha. Madrid.	19/11/2015
Apartamento	Calle Abdón Bordoy, 19, 3ºC. Madrid.	19/11/2015
Apartamento	Calle Misericordia, 4 BIS, 3º3. Madrid.	19/11/2015
Apartamento	Calle San José y Pasaderas, 33, 3ºC. Madrid.	19/11/2015
Apartamento	Travesía de Getafe, 7, 5ºA. Parla	19/11/2015
Apartamento	Avenida Cerro de los Angeles, 15, 3ºC. Madrid.	19/11/2015
Apartamento	Calle Abedul, 8, 3ºB. Madrid	19/11/2015
Apartamento	Calle Flor De Lis, 13, 3ºD. Madrid.	19/11/2015
Apartamento	Calle Concepción de la Oliva, 21, 5ºB. Madrid.	17/12/2015
Apartamento	Calle León XIII, 4, 4ºB. Madrid.	17/12/2015
Apartamento	Calle Camino de la Suerte, 17, 3ºC. Madrid.	17/12/2015
Apartamento	Calle Buena Madre, 2, 2ºD. Madrid.	17/12/2015
Apartamento	Calle Aguja, 12, 4ºD. Madrid.	17/12/2015
Apartamento	Calle Doctor M. Carriche, 2, 4º Drcha. Madrid.	17/12/2015
Apartamento	Calle Josué Lillo, 8, 4ºC. Madrid.	17/12/2015
Apartamento	Avenida Cerro Prieto, 16, 4º Centro C. Madrid.	17/12/2015
Apartamento y trastero	Calle Oropéndola, nº17, Bajo A. Madrid.	17/12/2015
Apartamento	Calle Oropéndola, nº17, 1º A. Madrid.	17/12/2015
Apartamento	Calle Oropéndola, nº17, 1º B. Madrid.	17/12/2015
Apartamento	Calle Oropéndola, nº17, 2º B. Madrid.	17/12/2015
Apartamento y trastero	Calle Oropéndola, nº17, Ático B. Madrid.	17/12/2015
Parking	Calle Oropéndola, nº17 Sótano, nº 3. Madrid.	17/12/2015
Apartamento y trastero	Calle Cantueso, nº 43, Bajo A. Madrid.	17/12/2015
Apartamento y trastero	Calle Cantueso, nº 43, Bajo B. Madrid.	17/12/2015
Apartamento y trastero	Calle Cantueso, nº 43, Bajo C. Madrid.	17/12/2015
Apartamento y trastero	Calle Cantueso, nº 43, 1º A. Madrid.	17/12/2015
Apartamento y trastero	Calle Cantueso, nº 43, 1º B. Madrid.	17/12/2015
Apartamento y trastero	Calle Cantueso, nº 43, 1º C. Madrid.	17/12/2015
Apartamento y trastero	Calle Cantueso, nº 43, 2º B. Madrid.	17/12/2015
Apartamento y trastero	Calle Cantueso, nº 43, 2º C. Madrid.	17/12/2015
Apartamento	Calle Ciudad Jardín del Rosario, 25 1, 3º dcha. Madrid.	18/12/2015
Apartamento	Calle Cedros, 5 3ºD. Madrid.	18/12/2015
Apartamento	Calle De Rafaela Ybarra, 37, 3ºA. Madrid.	18/12/2015
Apartamento	Calle Huésped del Sevillano, 32, 2, 5º Izquierda. Madrid.	18/12/2015
Apartamento	Calle Illescas, 68, 4ºB. Madrid.	18/12/2015
Apartamento	Calle Ernestina Manuel de Villena, 4, 2º izquierda. Madrid.	18/12/2015
Apartamento	Calle Sahara. 46 1, 4ºB. Madrid.	18/12/2015
Apartamento, Parking y trastero	Calle Bariloche, nº 5, Bajo E. Madrid.	19/01/2016
Apartamento, Parking y trastero	Calle Bariloche, nº 5, 3º G. Madrid.	19/01/2016
Apartamento, Parking y trastero	Calle Bariloche, nº 5, 2º H. Madrid.	19/01/2016
Apartamento, Parking y trastero	Calle Bariloche, nº 5, 1º H. Madrid.	19/01/2016
Apartamento, Parking y trastero	Calle Bariloche, nº 7, Bajo E. Madrid.	19/01/2016
Apartamento, Parking y trastero	Calle Bariloche, nº 7, Bajo F. Madrid.	19/01/2016
Apartamento, Parking y trastero	Calle Bariloche, nº 7, 3º G. Madrid.	19/01/2016
Apartamento, Parking y trastero	Calle Bariloche, nº 7, 3º H. Madrid.	19/01/2016
Apartamento, Parking y trastero	Calle Bariloche, nº 7, 2º G. Madrid.	19/01/2016
Apartamento, Parking y trastero	Calle Bariloche, nº 7, 1º G. Madrid.	19/01/2016
Apartamento, Parking y trastero	Calle Bariloche, nº 7, 1º H. Madrid.	19/01/2016
Edificio	Calle Carnicer, nº 20. Madrid.	04/02/2016



Anexo I: Inversiones inmobiliarias adquiridas por el Grupo (continuación)

Tipología	Ubicación	Fecha de adquisición
Edificio	Calle Brihuega 9. Madrid.	14/04/2016
Apartamento	Calle Riconojos 12, 1º Dcha. Madrid.	21/04/2016
Apartamento	Calle Alejandro Morán, 38, 3º B. Madrid.	21/04/2016
Edificio	Calle Antonia Ruiz Soro 19. Madrid.	18/05/2016
Apartamento	Calle Topacio, 3, Centro Bajo Izq. Torrejón de Ardoz.	31/05/2016
Apartamento y Trastero	Calle Amor Hermoso, 59, 1ºB. Madrid.	31/05/2016
Apartamento	Calle Sanz Raso, 11, 1ºA. Madrid	31/05/2016
Apartamento	Calle Algaba, 22, 1º B. Madrid.	31/05/2016
Apartamento	Calle Alfonso XII, 8, 3ºC. Parla.	31/05/2016
Apartamento	Calle Santa Julia, 15, Bajo B. Madrid.	31/05/2016
Apartamento	Calle Santa Julia, 15, Bajo C. Madrid.	31/05/2016
Apartamento	Calle Santa Julia, 15, Bajo D. Madrid.	31/05/2016
Apartamento	Calle Santa Julia, 15, 3ºB. Madrid.	31/05/2016
Apartamento	Calle Santa Julia, 15, 3ºC. Madrid.	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 1, 1ºC. Madrid	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 1, 1ºD. Madrid	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 1, Ático A. Madrid	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 1, 2ºC. Madrid	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 1, Ático B. Madrid	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 2, 5ºC. Madrid	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 2, Ático A. Madrid	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 2, Ático B. Madrid	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 2, Ático F. Madrid	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 3, 3ºH. Madrid	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 3, 4ºC. Madrid	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 3, 5ºH. Madrid	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 3, Ático F. Madrid	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 4, Ático A. Madrid	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 4, Ático B. Madrid	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 4, 1ºB. Madrid	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 5, 2ºD. Madrid	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 5, 3ºE. Madrid	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 5, 5ºD. Madrid	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 5, Ático A. Madrid	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 5, Ático B. Madrid	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 5, Ático F. Madrid	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 6, Bajo A. Madrid	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 6, Bajo B. Madrid	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 6, 1ºE. Madrid	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 6, 1ºD. Madrid	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 6, 2ºC. Madrid	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 6, 3ºE. Madrid	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 6, 4ºE. Madrid	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 6, 5ºA. Madrid	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 6, 5ºE. Madrid	31/05/2016
Edificio	Calle Margaritas, 15. Madrid	22/12/2016





Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2016

1. Estructura organizativa y funcionamiento

VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. ("VBARE" o la "Sociedad") se constituyó en España el 5 de marzo de 2015, de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital. Durante el ejercicio 2016 se han realizado un total de 6 ampliaciones de capital en las que se han captado un total de 2.342 miles de euros (incluida prima de emisión). A fecha 31 de diciembre de 2016, el capital social emitido de la Sociedad está compuesto por 1.602.575 acciones, ascendiendo el mismo a 8.013 miles de euros.

La Sociedad comunicó con fecha 13 de mayo de 2015 a la Agencia Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Con fecha 23 de diciembre de 2016, las acciones de VBARE fueron admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil ("MAB") segmento SOCIMIs, habiendo sido certificado por un experto independiente un rango de valor de la Sociedad de 20.775 Miles de euros (su rango medio) lo que significaba un valor por acción de 12,96 euros sobre la base de los estados financieros intermedios consolidados al 30 de septiembre de 2016, si bien el Consejo de Administración de la Sociedad decidió que el valor de emisión de las acciones se situara en 12,9 euros por acción. La capitalización bursátil de la Sociedad a 31 de diciembre de 2016 se situaba en 20.673 miles de euros (incluyendo ambos valores las acciones propias). A 31 de diciembre de 2016 el Patrimonio Neto Consolidado de la Sociedad asciende a 20.882 miles de euros lo que implica un valor por acción de 13,25 euros.

La Sociedad nació con una clara vocación de crecimiento del negocio y espera continuar con este mismo objetivo mediante la captación de fondos dando entrada a nuevos inversores (cualificados e institucionales) durante los próximos 18 meses. En este sentido se están llevando a cabo reuniones y encuentros por parte de la Dirección de la Sociedad entre inversores institucionales extranjeros con todos los esfuerzos posibles con el objeto de captar fondos que permitan la implementación de la estrategia definida y aprovechar la ventana de oportunidad que entendemos existe para este *asset - class* (residencial en alquiler) y que esperamos continuará en los próximos 3 - 5 años.

El Consejo de Administración de VBARE, el cual está compuesto por 6 miembros (de los cuales 2 son independientes) desarrolla su actividad conforme a las normas de gobierno corporativo recogidas, principalmente, en los Estatutos Sociales y atendiendo a lo dispuesto en el Reglamento Interno de Conducta.

Si bien la Sociedad tiene suscrito un Contrato de Gestión con VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L. (la "Sociedad Gestora"), es el Consejo de Administración, el que en última instancia ejerce las labores de supervisión y control de las actividades de la Sociedad, con competencia sobre materias como la aprobación de las políticas y estrategias generales de la Sociedad, la política de gobierno corporativo y de responsabilidad social corporativa, y la política de control y gestión de riesgos y, en todo caso, sobre el cumplimiento de los requisitos para mantener la condición de Socimi de la Sociedad.

2. Evolución y resultados de los negocios

El ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2016 ha sido el primer año natural completo desde el inicio de las actividades de la Sociedad. Se trata de un año de transición en el que se han producido los siguientes hechos significativos:

- Adquisición de 130 viviendas y locales comerciales, de los cuales 76 se encuentran concentrados en 4 edificios completos. Las adquisiciones realizadas en el ejercicio 2016 ha supuesto un total de inversión inicial (precio de adquisición) de 10.502 miles de euros lo que supone un precio medio de adquisición de 81 miles de euros por unidad.
- La finalización de la totalidad de los reacondicionamientos de los activos adquiridos en 2015 y de la mayor parte de los adquiridos en 2016, así como la puesta en rentabilidad de los mismos, teniendo al 31 de diciembre de 2016 un grado de ocupación del 78% habiendo obtenido unos ingresos por arrendamiento en el ejercicio de 483 miles de euros.
- La obtención de las primeras financiaciones hipotecarias sobre determinados activos en cartera por un importe nominal de 4.387 miles de euros. Dichas financiaciones han sido concedidas en unas condiciones muy favorables respecto al resto del mercado, con un tipo de interés efectivo medio ponderado del 1,54%, lo cual favorecerá el incremento del retorno inicialmente esperado de las inversiones. El Loan to Value (LTV) del Grupo al 31 de diciembre de 2016 asciende a 18,6%.

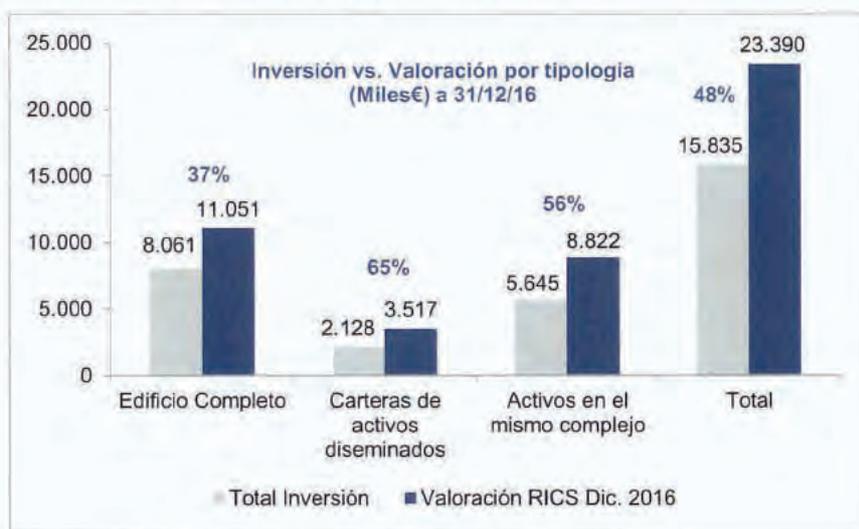
Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2016

- La captación de nuevos fondos mediante diversas ampliaciones de capital por importe de 2.342 miles de euros.
- La admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en el MAB – SOCIMIs en fecha 23 de diciembre de 2016 lo cual facilitará la visibilidad y notoriedad de la Sociedad al objeto de seguir creciendo mediante la captación de fondos y favorecerá la liquidez de la acción.
- La construcción de un equipo profesional y la definición y puesta en práctica de procesos al objeto de mejorar la eficiencia de las operaciones, incluyendo un procedimiento de *scoring* propio para la selección de los inquilinos con el objeto de mitigar posibles problemas de morosidad, así como la construcción de un precario al objeto de optimizar los costes de reacondicionamiento.

El valor de la cartera al 31 de diciembre de 2016 asciende a un total de 23.390 miles de euros, lo que supone una revaloración media acumulada del 48% respecto al total inversión de la Sociedad (que incluye el precio de adquisición, costes de transacción, costes de reacondicionamiento y mobiliario), y un descuento del 33% respecto a la misma variable. La valoración de las inversiones inmobiliarias, en términos *like-for-like* respecto a las presentadas al cierre del ejercicio anterior se han incrementado en casi un 20% como consecuencia principalmente de los siguientes factores:

- Finalización de los reacondicionamientos iniciados en 2015 lo que ha propiciado la puesta en rentabilidad de los activos.
- La gestión activa y eficiente de las inversiones de la Sociedad y monitorización de las rentas de alquiler, lo que ha propiciado que las rentas medias a las que se están alquilando los activos estén por encima de las inicialmente estimadas en torno al 3,3%.
- Un incremento interanual medio del mercado de rentas de alquiler en la ciudad de Madrid del 13,38% en el ejercicio 2016 según fuentes del mercado¹.

A continuación se desglosa el valor de mercado de nuestra cartera a 31 de diciembre de 2016 determinado por la firma independiente de valoración Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. (RICS), versus la inversión por tipología de inversión inmobiliaria atendiendo a su categoría (edificios completos, activos dentro del mismo complejo o cartera de activos diseminados):



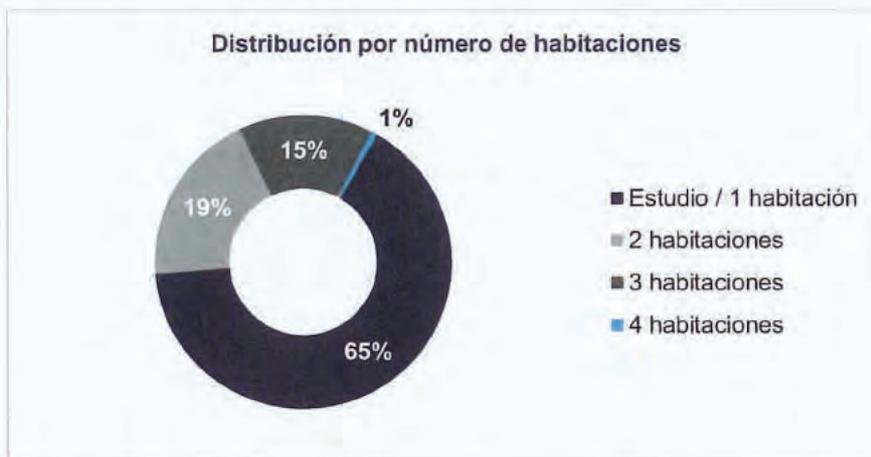

¹ Idealista

Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2016

A 31 de diciembre de 2016 el número de activos en cartera de la Sociedad alcanza las 182 viviendas y locales comerciales, 28 plazas de aparcamiento y 61 trasteros, los cuales se encuentran todos en Madrid capital y ciudades adyacentes. La distribución del portafolio atendiendo a la tipología de los mismos (edificios completos, carteras de activos diseminados y activos en el mismo complejo) se muestra en el siguiente gráfico:



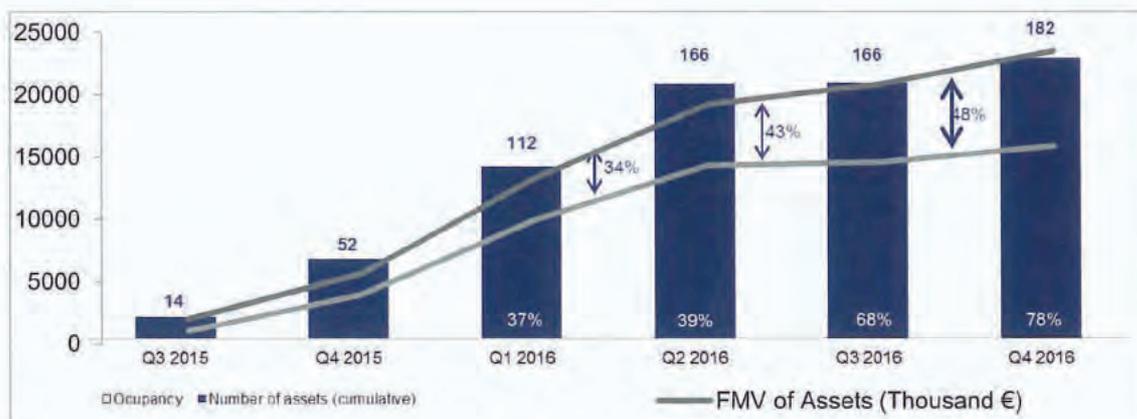
Igualmente, la distribución de los activos en cartera a 31 de diciembre de 2016, atendiendo al número de habitaciones se muestra a continuación:



El beneficio consolidado del ejercicio 2016 ha ascendido a 4.284 miles de euros (2,78 euros por acción) derivado principalmente de la revalorización de la cartera inmobiliaria de la Sociedad, como consecuencia de la obtención de un descuento medio en el precio de adquisición de los inmuebles del 26% y de una gestión eficiente de los reacondicionamientos y de los rentas de alquiler.

El grado de ocupación medio de la cartera al 31 de diciembre de 2016, tal como se muestra en el siguiente gráfico se sitúa en el 78% (si bien a la fecha de formulación de las cuentas anuales consolidadas se sitúa en torno al 87%).



Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2016

3. Evolución de la acción y acciones propias

Tal como se ha mencionado anteriormente, las acciones de la Sociedad han sido admitidas a negociación en el MAB segmento SOCIMIs el 23 de diciembre de 2016 con un precio de emisión inicial de 12,9 euros por acción. Cabe destacar que ninguno de los accionistas de la Sociedad tiene una participación superior al 15%, teniendo un total de 35 accionistas a 31 de diciembre de 2016, de los cuales 28 de ellos tienen una participación inferior al 5% cumpliendo por lo tanto con los requisitos de difusión exigidos por el regulador.

La evolución del valor de la acción desde el inicio de su cotización hasta la fecha de formulación de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2016 se muestra en el siguiente gráfico, habiendo alcanzado un volumen de contratación de 76.452 acciones en el período 23 de diciembre de 2016 a 10 de marzo de 2017 (lo que implica una media de contratación diaria en dicho período de 1.390 acciones)

La Sociedad a 31 de diciembre 2016 posee un total de 26.264 acciones en autocartera, las cuales fueron adquiridas en fecha 26 de septiembre de 2016 por un importe de 323 miles de euros, con un valor nominal de 5 euros cada una, al objeto de dar cumplimiento al requerimiento del regulador para ponerlas en manos del proveedor de liquidez (Renta 4 Banco, S.A.). Las acciones propias detenidas por la Sociedad a 31 de diciembre de 2016 representan un 1,64% del capital social a dicha fecha.

4. Política de dividendos

Las SOCIMIs se hayan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en 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.

Estarán obligadas a 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 posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- Al menos el 50% 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, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2016

- c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior. La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

Tal como se estableció en el Documento Informativo de Incorporación al Mercado ("DIIM"), la Sociedad tiene una política de dividendos que consiste en la distribución de un dividendo igual a la mayor de las siguientes cantidades:

- i) El 3% sobre el Patrimonio Neto consolidado anual; o
- ii) El que resulte de la aplicación de la Ley de SOCIMIs.

El dividendo que en su caso sea aprobado, será abonado, siempre que se cuente con suficientes reservas disponibles en ese momento y dentro del régimen societario y fiscal aplicable, en dos pagos:

- i) A través de un dividendo a cuenta -inicialmente previsto en o alrededor del tercer trimestre de cada ejercicio- ; y
- ii) Un dividendo complementario a aprobar por la Junta General ordinaria de accionistas.

La obligación de distribuir dividendos descrita en este apartado se ajustará en todo momento a la normativa vigente y solo se activará en el supuesto en que la Sociedad registre beneficios. No obstante, en tanto la Sociedad no genere beneficios suficientes para que el Consejo de Administración pueda proponer su distribución, se valorará la posibilidad de repartir reservas disponibles tales como la reserva por prima de emisión.

En todo caso el Consejo de Administración de la Sociedad tiene la intención de proponer a la Junta General de Accionistas el reparto de la reserva por prima de emisión en un importe equivalente al 3% del Patrimonio Neto consolidado anual hasta que presente resultados positivos distribuibles, siendo el primero de ellos en el tercer trimestre del ejercicio 2017 por importe de 1,5% del mismo.

5. Período medio de pago a proveedores

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizadas durante el ejercicio y pendientes de pago al cierre del estado de situación financiera consolidado en relación con los plazos máximos legales previstos en la Ley 15/2010, modificada por la Ley 31/2014, es el siguiente:

	2016	2015
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	19	17
Ratio de operaciones pagadas	20	3
Ratio de operaciones pendientes de pago	17	22
	Importe (miles de euros)	
Total pagos realizados	4.599	2.235
Total pagos pendientes	589	95

6. El equipo

El equipo de profesionales que integran VBARE constituye una de las principales fortalezas de la Sociedad. Desde su constitución, ha seleccionado al personal necesario para desarrollar su estrategia y alcanzar sus objetivos. VBARE es un grupo de inversión inmobiliaria gestionada externamente por la Sociedad Gestora. La Sociedad Gestora trabaja en exclusiva – y con plena dedicación – para el Grupo. Lo configuran profesionales especializados con una extensa experiencia y reconocida trayectoria en el sector inmobiliario, financiero, valoración, gestión de activos, mercados de capitales y con un profundo conocimiento del mercado.



Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2016

Este grupo experto de profesionales es capaz de abordar operaciones de inversión de gran complejidad en cortos periodos de tiempo y lleva a cabo de forma integral todo el proceso de creación de valor: desde la identificación de la inversión hasta la gestión activa y potencial rotación del activo. La Sociedad esta supervisada por un Consejo de Administración compuesto por 6 consejeros entre los que se cuenta con 2 independientes y un *Chief Executive Officer* que aglutinan competencias en el sector inmobiliario, en el campo de la valoración, normativo, financiero y legal.

Asimismo el Grupo cuenta con personal propio que asegura el día a día de las operaciones de la cartera de activos en propiedad, que incluyen las funciones de control financiero y operaciones, *property management*, comercialización y *project management*.

7. Gestión de riesgos

VBARE tiene establecido un sistema de control de riesgos que cubre su actividad y es adecuado a su perfil de riesgo. Dichas políticas están supervisadas por el Consejo de Administración.

El sistema de control de riesgos incluye también la gestión del riesgo financiero. Las políticas para cubrir cada tipo de riesgo están detalladas en la memoria consolidada adjunta.

8. Actividades en materia de investigación y desarrollo

El Grupo no ha llevado a cabo actividades en materia de investigación y desarrollo en el ejercicio 2016.

9. Circunstancias acaecidas tras el cierre del ejercicio

A juicio de los Administradores de la Sociedad, no se ha puesto de manifiesto ningún otro asunto con posterioridad al cierre del ejercicio que pueda tener algún efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2016, ni que deba mencionarse en el presente informe de gestión consolidado.

10. Perspectivas para el ejercicio 2017

Las perspectivas del mercado residencial en España es que continuará atrayendo la atención de grandes inversores del mercado y que se producirá la consolidación de esta tipología de *asset-class* como uno de los focos de inversión prioritarios para el año 2017. A nivel de rentas nos encontraremos con incrementos cercanos a los dos dígitos como consecuencia de una alta demanda, ante la escasez de una oferta profesionalizada y de producto de calidad que vendrá igualmente apoyada por la falta del acceso a la financiación para la adquisición de vivienda la cual será menos accesible ante un previsible incremento de tipos de interés.

En el ejercicio 2017 esperamos consolidar la puesta en rentabilidad de los activos en portfolio mediante la estrategia de *value-added* seguida, así como la realización de nuevas adquisiciones siempre dentro de los líneas estratégicas del Grupo con el objeto de maximizar los retornos para los accionistas. En este sentido cabe destacar que se tiene un *pipeline* identificado de más de 100 Millones de euros que cumple con los requisitos de inversión establecidos por el Grupo y que podría materializarse en el corto plazo en caso de obtener los fondos necesarios.

En relación a la financiación continuaremos con nuestra política de apalancamiento de parte de los activos de nuestra cartera con unas condiciones similares a las actualmente obtenidas, alcanzando unos niveles de apalancamiento óptimos de cara a incrementar las rentabilidades objetivo.

Igualmente continuaremos con nuestra estrategia de captación de fondos entre inversores institucionales extranjeros y nacionales al objeto de aprovechar las actuales oportunidades de inversión que se presentan en el mercado nacional en los próximos 3-5 años. En este sentido, intentaremos acometer inversiones en otras ciudades, además de Madrid, en las que observamos existen potencial de incrementos de rentas y de valores capital en el corto – medio plazo.



Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2016 preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE) e Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2016

El Consejo de Administración de la Sociedad procede a formular las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2016, preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, que consisten en:

- Estado de situación financiera consolidado
- Cuenta de resultados consolidada
- Estado del resultado global consolidado
- Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado
- Estado de flujos de efectivo consolidado
- Notas memoria consolidada
- Informe de gestión consolidado

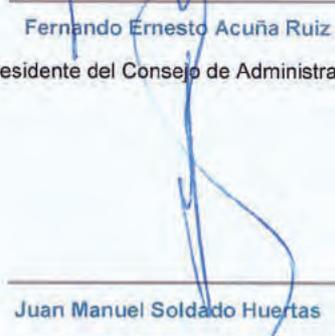
Madrid, 13 de marzo de 2017



Fernando Ernesto Acuña Ruiz
(Presidente del Consejo de Administración)



Yair Ephrati
(Miembro del Consejo de Administración)



Juan Manuel Soldado Huertas
(Vicepresidente del Consejo de Administración)



Ido Nouberger
(Miembro del Consejo de Administración)



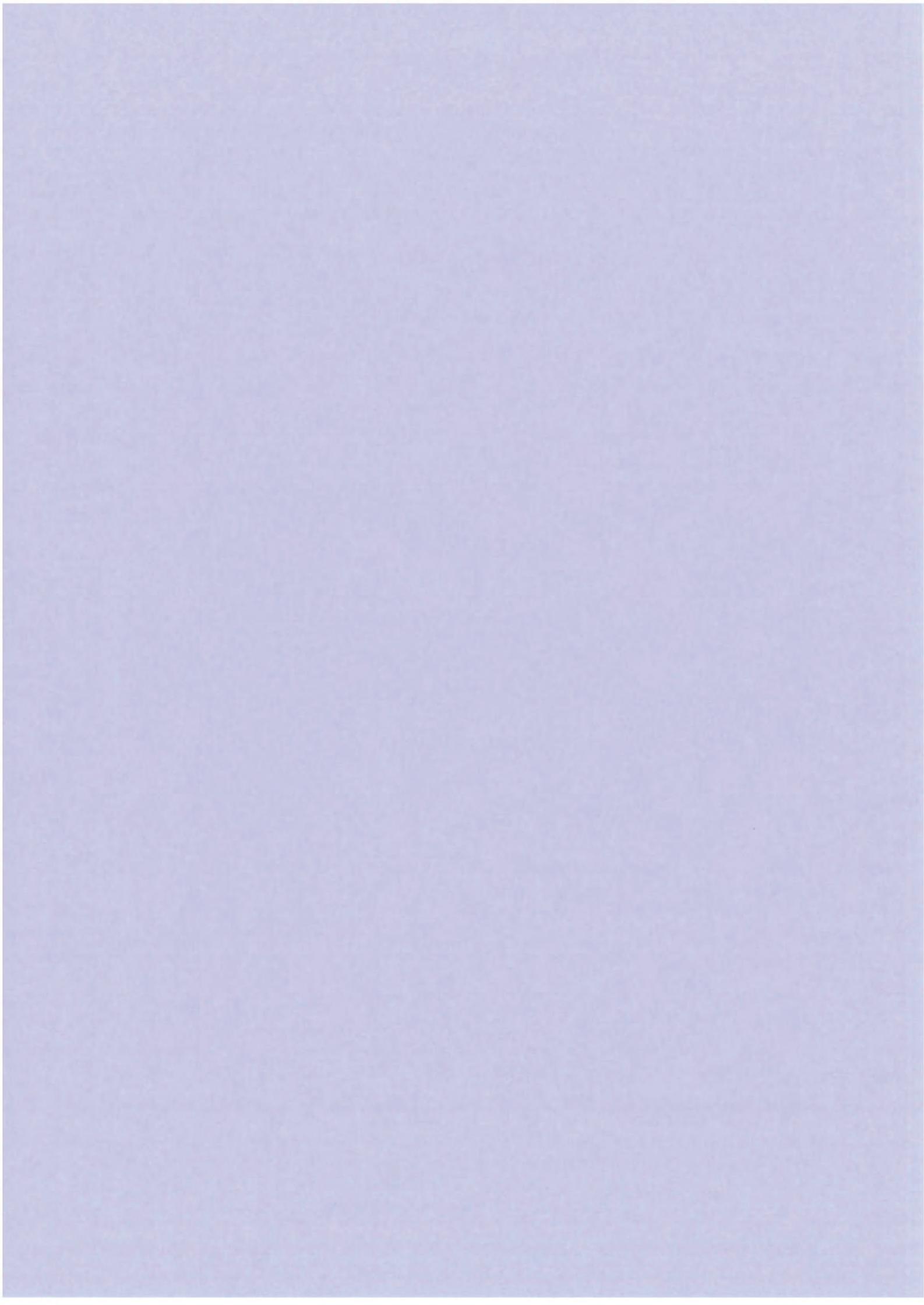
Juan José Nieto Bueso
(Miembro del Consejo de Administración)



Yeshayau Manne
(Miembro del Consejo de Administración)



David Calzada Criado
(Secretario del Consejo de Administración)



VBARE IBERIAN PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Informe de auditoría independiente y
cuentas anuales del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2016



INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES

A los accionistas de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.:

Informe sobre las cuentas anuales

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

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A., de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de las cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

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

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la sociedad VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. a 31 de diciembre de 2016, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Gonzalo Sanjurjo Pose

14 de marzo de 2017



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

Año 2017 Nº 01/17/24730
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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



VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.

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

Índice

	Página
Balance	3 - 4
Cuenta de pérdidas y ganancias	5
Estado de cambios en el patrimonio neto	6 - 7
Estado de flujos de efectivo	8
Memoria de las Cuentas Anuales	9 - 48
Anexo I	49 - 50
Informe de Gestión	-





Balance al 31 de diciembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015

(Expresado en miles de Euros salvo que se indique lo contrario)

Activos	Nota	31 diciembre 2016	31 diciembre 2015
Activos no corrientes		15.800	4.521
Inmovilizado material		1	-
Inversiones inmobiliarias	6	15.773	4.517
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	8	-	4
Inversiones financieras a largo plazo	7	26	-
Activos corrientes		3.952	9.537
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		67	2
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7	26	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	12	41	2
Inversiones financieras a corto plazo	7	273	3
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	7,16	33	-
Periodificaciones a corto plazo		22	17
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7,9	3.557	9.515
Total Activos		19.752	14.058

Las notas 1 a 20 y Anexo I son parte integrante de estas Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2016.

**Balance al 31 de diciembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015**

(Expresado en miles de Euros salvo que se indique lo contrario)

Patrimonio Neto y Pasivos	Nota	31 diciembre 2016	31 diciembre 2015
Patrimonio neto		13.277	13.282
Capital social	9	8.013	6.941
Prima de emisión	9	7.690	6.764
Acciones y participaciones en patrimonio propias	9	(323)	-
Anticipos de capital social y prima de emisión	9	-	-
Resultados de ejercicios anteriores	9	(423)	-
Resultado del ejercicio		(1.680)	(423)
Pasivos no corrientes		4.254	-
Deudas a largo plazo		4.254	-
Deudas con entidades de crédito	7,11	4.156	-
Otros pasivos financieros	7	98	-
Pasivos corrientes		2.221	776
Deudas a corto plazo		383	330
Deudas con entidades de crédito	7,11	113	-
Otros pasivos financieros	7	270	330
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	7,16	-	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		1.838	446
Proveedores	7	453	140
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	7,16	1.343	296
Remuneraciones pendientes de pago	7	5	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	12	17	10
Anticipos de clientes	7	20	-
Total Patrimonio neto y pasivos		19.752	14.058

Las notas 1 a 20 y Anexo I son parte integrante de estas Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2016.



Cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2016 y del ejercicio comprendido entre el 5 de marzo de 2015 y el 31 de diciembre de 2015

(Expresada en miles de Euros salvo que se indique lo contrario)

Operaciones continuadas	Nota	31 Diciembre 2016	31 Diciembre 2015
Importe neto de la cifra de negocios	6, 13a	483	-
Gastos de personal	13b	(121)	(8)
Otros gastos de explotación	13c	(1.939)	(425)
Amortización de las inversiones inmobiliarias	6	(55)	(6)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	8	(24)	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(1.656)	(439)
Resultado financiero	13d	(24)	16
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(1.680)	(423)
Impuestos sobre beneficios	12	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(1.680)	(423)

Las notas 1 a 20 y Anexo I son parte integrante de estas Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2016.



Estado de Cambios en el Patrimonio Neto del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2016 y del ejercicio comprendido entre el 5 de marzo de 2015 y el 31 de diciembre de 2015

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 y del ejercicio comprendido entre el 5 de marzo de 2015 y el 31 de diciembre de 2015

(Expresado en miles de Euros salvo que se indique lo contrario)

	Nota	31 diciembre de 2016	31 diciembre 2015 (*)
Resultado del ejercicio		(1.680)	(423)
Otro resultado global:			
Partidas que no se reclasificarán a resultados		-	-
Partidas que posteriormente pueden ser reclasificadas a resultados		-	-
Otro resultado global del ejercicio		(1.680)	(423)
Atribuible a los accionistas de la Sociedad		(1.680)	(423)

(*) Cifras no auditadas

Las notas 1 a 20 y Anexo I son parte integrante de estas Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2016.



Estado de Cambios en el Patrimonio Neto del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2016 y del ejercicio comprendido entre el 5 de marzo de 2015 y el 31 de diciembre de 2015

B) Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2016 y del ejercicio comprendido entre el 5 de marzo de 2015 y el 31 de diciembre de 2015

(Expresado en miles de Euros salvo que se indique lo contrario)

	Capital	Prima de emisión	Acciones en patrimonio propias	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Total
SALDO INICIAL A 5 DE MARZO DE 2015	60	-	-	-	-	60
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(423)	(423)
Operaciones con socios o propietarios:						
Aumentos de capital (netos de coste de emisión)	6.881	6.764	-	-	-	13.645
SALDO FINAL A 31 DE DICIEMBRE DE 2015	6.941	6.764	-	-	(423)	13.282
SALDO INICIAL A 1 DE ENERO DE 2016	6.941	6.764	-	-	(423)	13.282
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(1.680)	(1.680)
Operaciones con socios o propietarios:						
Aumentos de capital (netos de coste de emisión)	1.072	926	-	-	-	1.998
Otras operaciones con socios y propietarios	-	-	-	(423)	423	-
Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias	-	-	(323)	-	-	(323)
SALDO FINAL A 31 DE DICIEMBRE DE 2016	8.013	7.690	(323)	(423)	(1.680)	13.277

Las notas 1 a 20 y Anexo I son parte integrante de estas Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2016.



Estado de flujos de efectivo del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2016 y del ejercicio comprendido entre el 5 de marzo de 2015 y el 31 de diciembre de 2015

(Expresado en miles de Euros salvo que se indique lo contrario)

	Nota	31 Diciembre 2016	31 Diciembre 2015
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		247	(355)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(1.680)	(423)
Total ajustes del resultado		1.927	68
Ajustes del resultado		132	(10)
- Amortización del inmovilizado	6	55	6
- Correcciones valorativas por deterioro	7	29	-
- Ingresos financieros	13d	(8)	(16)
- Gastos financieros	13d	32	-
- Variación de valor razonable en instrumentos financieros	8	24	-
Cambios en el capital corriente		1.795	78
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(135)	(4)
- Acreedores y otras cuentas a pagar		1.938	99
- Otros pasivos corrientes		(8)	(17)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(11.926)	(3.847)
- Pagos por inversiones en empresas de grupo y asociadas	8	(20)	(4)
- Pagos por inmovilizado material		(1)	-
- Pagos por inversiones inmobiliarias	6	(11.916)	(3.859)
- Cobros por otras inversiones financieras		11	16
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		5.721	13.717
- Cobros por instrumentos de patrimonio	9	1.806	13.717
- Pagos por instrumentos de patrimonio	9	(323)	-
- Cobros por instrumentos de pasivo financiero	11	4.305	-
- Pagos por instrumentos de pasivo financiero	11	(67)	-
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(5.958)	9.515
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio	8	9.515	-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	8	3.557	9.515

Las notas 1 a 20 y Anexo I son parte integrante de estas Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2016.



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

1. Información general

VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. (en adelante la "Sociedad"), es una sociedad anónima, constituida el 5 de marzo de 2015 en España de conformidad con el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio ("la Ley de Sociedades de Capital") mediante escritura pública otorgada ante el ilustre notario de Madrid D. Antonio Morenés Gilés, con número 267/15 de su protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 33.274, folio 61, sección 8ª, hoja M-598783, inscripción 1ª. El domicilio social y fiscal se encuentra calle Almagro, 3, 5º izq. 28010 - Madrid.

Con fecha 21 de abril de 2015 la Sociedad cambió su denominación social de VBA Real Estate Investment Trust 3000, S.A. a VBA Real Estate Investment Trust 3000 SOCIMI, S.A., mediante escritura otorgada ante notario e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid.

En la misma fecha se elevó a público el acuerdo de la Junta Universal de Accionistas celebrada el 23 de marzo de 2015 por el que se aprueba el acogimiento de la Sociedad al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

Posteriormente, con fecha 13 de mayo de 2015, y con efectos retroactivos a partir del ejercicio iniciado desde su constitución, 5 de marzo de 2015, la Sociedad comunicó formalmente a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por sus accionistas de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI regulado de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

El 7 de septiembre de 2016, la Junta General de Accionistas de la Sociedad acordó modificar su denominación social a la actual (VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.). Estas resoluciones fueron elevadas a escritura pública ante notario el 21 de septiembre de 2016 e inscritas en el Registro Mercantil de Madrid el 28 de septiembre de 2016 y el 6 de octubre de 2016. En la misma fecha, la Junta General de Accionistas adoptó, entre otras, las siguientes resoluciones:

- Modificación del domicilio social en la calle Almagro 3, 5º izq. (anteriormente calle Almagro 3, 4º Dcha.)
- Solicitud de admisión a cotización del 100% de las acciones de la compañía en el segmento de SOCIMIs del MAB.
- Modificación del sistema de representación de las acciones de la Sociedad mediante la transformación de los títulos nominativos en anotaciones en cuenta.
- Aprobación de un nuevo texto de los estatutos de la Sociedad teniendo en cuenta las anteriores modificaciones además de las necesarias para adaptar los mismos a la normativa específica del mercado alternativo bursátil, de las SOCIMIs y a los estándares de las sociedades cotizadas en dicho mercado.
- Fijación del número de miembros del Consejo de Administración y reelección y nombramiento de consejeros independientes.
- Toma de razón de la aprobación del Reglamento Interno de Conducta.

La totalidad de las acciones de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. están admitidas a cotización desde el día 23 de diciembre de 2016, cotizan en el mercado alternativo bursátil (MAB) y forman parte del segmento SOCIMIs.

La principal actividad de la Sociedad, es la adquisición, desarrollo y gestión de inmuebles para el alquiler bajo la ley regulada en la Ley 11/2009, de 26 de octubre modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (la "Ley SOCIMI").

El objeto social de la Sociedad, de acuerdo a sus estatutos es:

- a. 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 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

- b. La tenencia de participaciones en el capital de Sociedades Anónimas 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 aquéllas 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.
- c. 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 estén 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 de las SOCIMIs.
- d. 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. La Sociedad está regulada en conformidad con la Ley de Sociedades de Capital.
- e. El desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la Ley aplicable en cada momento.

La Sociedad es cabecera de un grupo de sociedades, y presenta cuentas anuales consolidadas preparadas de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE). A 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Sociedad es dominante del Grupo VBARE (en adelante, el Grupo).

Las Cuentas Anuales individuales y consolidadas de la Sociedad para el ejercicio comprendido entre el 5 de marzo de 2015 y el 31 de diciembre de 2015 fueron formuladas por el Consejo de Administración el 8 de marzo de 2016 y aprobadas por los accionistas en una Junta General de Accionistas el 22 de abril de 2016.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo VBARE al 31 de diciembre de 2016, se han formulado de forma separada de estas cuentas anuales individuales. Dichas cuentas anuales consolidadas serán depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

El patrimonio neto consolidado y el resultado consolidado que se desprende de las Cuentas Anuales Consolidadas al 31 de diciembre de 2016 del Grupo VBARE, preparadas de acuerdo a NIIF-UE, es de 20.882 miles de euros y 4.284 miles de euros respectivamente (2015: 15.255 miles de euros y 1.220 miles de euros respectivamente).

La Sociedad es cabecera de un grupo de sociedades, por lo que viene realizando la actividad de una sociedad holding, de la cual dependen directamente sociedades del sector inmobiliario domiciliadas en España. En este sentido, a efectos de clasificación contable de determinados epígrafes de la cuenta de pérdidas y ganancias, la Sociedad tiene la consideración de sociedad holding multiactividad.

Régimen SOCIMI

VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. En los artículos 3 a 6 de la mencionada Ley se establecen los principales requisitos y obligaciones que tienen que ser cumplidos por este tipo de sociedades:

Requisitos de inversión (Art. 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.



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

Este porcentaje se calculará sobre el balance en el caso de que la Sociedad de un grupo según los criterios establecido en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley que lo regula.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales o, en su caso, trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría a todos los balances del ejercicio.

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 o de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones:

Este porcentaje se calculará sobre el resultado en el caso de que la Sociedad sea Dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley que lo regula.

La Sociedad es Dominante del Grupo VBARE, y como tal los requisitos de inversión y el porcentaje en relación a las rentas se calcularán sobre las cifras que figuran en las cuentas anuales del Grupo del que la Sociedad es matriz.

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.

En este sentido 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.

Obligación de negociación en mercado regulado o sistema multilateral de negociación (Art. 4)

Las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español 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. Las acciones deberán ser nominativas.

Capital mínimo requerido (Art. 5)

El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

Obligación de Distribución de resultados (Art. 6)

La Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

- El 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 la Ley 11/2009.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán 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.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. 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 en la forma descrita anteriormente.

El acuerdo para la distribución de dividendos debe ser acordado dentro de los seis meses siguientes a la finalización 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.

A 31 de diciembre de 2015 y a 31 de diciembre de 2016 la Sociedad, a juicio de los Administradores, cumple con todos los requisitos establecidos en el régimen de SOCIMI.

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores, supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

La Sociedad es Dominante de un grupo de sociedades, y presenta sus cuentas anuales preparadas de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE). Al 31 de diciembre de 2016, VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. es la Sociedad Dominante del Grupo VBARE (en lo sucesivo "el Grupo").

1.1 Contrato de Gestión y Acuerdo de Suscripción

A continuación se detalla un resumen traducido al español de los puntos más relevantes del contrato de gestión firmado originalmente en inglés.



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

1.1.1 Contrato de Gestión

El 15 de abril de 2015 la Sociedad y VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L., una sociedad privada española, (la "**Sociedad Gestora**") firmaron un Contrato de Gestión (modificado) (en adelante, el "**Contrato de Gestión**") que determina la relación entre las partes. En el Contrato de gestión se describen los principales servicios que la sociedad gestora prestará a la Sociedad sobre una base de exclusividad. A continuación se presenta una descripción los principales servicios prestados:

- 1) La gestión de las adquisiciones o ventas de los activos, remodelaciones, mantenimiento, seguros, alquiler de las propiedades, la plataforma de IT, la supervisión de la gestión de la propiedad, y la coordinación con el asesor legal de la Sociedad, junto con las empresas encargadas de la originación para validar las oportunidades y presentar dichas oportunidades al Consejo de Administración, así como la adquisición, alquiler, venta o transferencia de cualquier tipo de las propiedades inmobiliarias por cuenta de la Sociedad, la firma y ejecución de cualquier acuerdo o contrato en relación con la compra, adquisición, mantenimiento, alquiler, venta o transferencia de cualquier propiedad, entre otras.
- 2) Proporcionar a la Sociedad servicios de dirección ejecutiva (CEO), financiera (CFO) y Presidente del Consejo.
- 3) Proporcionar a la Sociedad servicios estratégicos, incluyendo la formulación de la política general de inversiones, la asistencia en la localización de oportunidades de inversión, la captación de fondos y la colaboración en la localización y contratación con proveedores de servicios según se requiera, así como la firma de contratos de financiación y otros acuerdos o documentos accesorios en nombre de la Sociedad.

El Contrato de Gestión entró en vigor el 2 de julio de 2015, fecha en que los fondos iniciales fueron captados por la Sociedad. En el contrato de gestión se establecen las siguientes definiciones y cálculos realizados en base a las cifras contenidas en los estados financieros consolidados preparados de acuerdo a las NIIF-UE.

- a) "**Honorario de Gestión**": la Sociedad Gestora tendrá derecho a recibir un honorario de gestión calculado trimestralmente (tal como se encuentra definido en el Contrato de Gestión), comenzando a partir del trimestre natural en el que la Sociedad haya realizado su primera inversión en activos considerados inversiones inmobiliarias. El Honorario de Gestión para el trimestre en cuestión serán:
 - (i) Hasta la Oferta de Suscripción (la oferta inicial en el mercado de valores y/o la cotización de las acciones de la Sociedad en un mercado regulado o sistema multilateral de negociación de la OECD), el resultado de multiplicar 0,25 por el "*Relevant Management Fee Percentage*" (como se define posteriormente) por el Valor Razonable de las inversiones inmobiliarias (tal como queda definido en el Contrato de Gestión);
 - (ii) Tras la Oferta de Suscripción - el resultado de multiplicar 0,25 por el "*Relevant Management Fee Percentage*" (como se define posteriormente) por el valor en libras del total del cifra de activo (tal como queda definido en el Contrato de Gestión).

En cualquier caso, se añadirá el importe correspondiente al IVA a todos los pagos efectuados de conformidad con la presente sección.



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

- b) **"Relevant Management Fee Percentage "** significa el resultado de aplicar el porcentaje establecido en la tabla inferior, con respecto al Valor Razonable de las inversiones inmobiliarias o el valor en libros del total de la cifra de activo (según sea aplicable):

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias o valor en libros del total de la cifra de activos (Millones de Euros)	Honorario de Gestión progresivo calculado como porcentaje sobre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias o valor en libros del total de la cifra de activos
De 0 a 60	1%
60.01 a 120	0,9%
120.01 a 250	0,8%
250.01 a 500	0,7%
Más de 500	0,6%

- c) **"Honorario de Éxito** la Sociedad deberá pagar a la Sociedad Gestora un honorario de Éxito del 16% multiplicado por (1+el tipo de IVA aplicable) del beneficio obtenido por la Sociedad que resulte de sus cuentas anuales preparadas de acuerdo a NIIF-UE. Dicho honorario estará sujeto a un mecanismo de actualización ("*Catch Up Mechanism*") (incluyendo la actualización de los años anteriores con respecto a los cuales no fue pagada por completo la cantidad actualizada devengada) y sólo será pagadera en el caso de cumplirse el mínimo establecido o "importe tasa crítica" ("*Hurdle Rate*") (establecido en un tipo del 8% calculado individualmente para cada año, en base a la fórmula establecida en el Contrato de Gestión), y en todo caso estará sujeto a un incremento marcado ("*High Water Mark Mechanism*"), sobre una base anual, tomando en consideración que el Honorario de Éxito será calculado periódicamente en cada ejercicio (tal como se define en el Contrato de Gestión).

La Sociedad deberá pagar a la Sociedad Gestora el Honorario de Éxito en las siguientes fechas:

(a) El Honorario de Éxito acumulado con respecto a cualquier año (tal como se define en el Acuerdo de Gestión) que termine antes de la finalización de la Oferta de Suscripción, deberá pagarse a la Sociedad Gestora, dentro de los 7 días desde la finalización de la Oferta de Suscripción;

(b) Para cualquier año finalizado tras completarse la Oferta de Suscripción, dentro de los 7 días laborables de la fecha de formulación de las cuentas anuales auditadas de la Sociedad;

(c) Cuando la Sociedad sea liquidada durante el año - en la fecha de liquidación de la Sociedad.

Tras la Oferta de Suscripción, la Sociedad Gestora tendrá la opción, notificando por escrito a la Sociedad antes del 31 de diciembre de cada año, de recibir todo o parte del Honorario de Éxito de cada ejercicio en acciones cotizadas de la Sociedad. La cantidad de acciones a emitir a la Sociedad Gestora será el resultado de dividir el Honorario de éxito (excluyendo el IVA) por el valor de cotización de la acción de la Sociedad, basado en la cotización media durante los 30 días de negociación previos al cierre del ejercicio y la consumación de tal opción. El IVA aplicable deberá pagarse inmediatamente con los fondos disponibles, incluso si el Honorario de Éxito se pagara con acciones de la Sociedad, conforme a lo dispuesto en esta cláusula.

- d) **Gastos:** A excepción de los costes y gastos de la Sociedad Gestora (como se definen en el Contrato de Gestión), la Sociedad deberá asumir todos los costes y gastos relacionados con su actividad. La Sociedad correrá con todos los costes y gastos relativos a su establecimiento, incluidos todos los costes relacionados con el registro y la constitución de la misma; los gastos relativos a la oferta inicial de acciones, etc. Además, la Sociedad deberá satisfacer a la Sociedad Gestora una comisión denominada de emprendimiento ("*Entrepreneurship Fee*") por un importe de 50.000 euros (más el IVA aplicable). Dicha comisión fue devengada en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015.



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

- e) **Duración del contrato de gestión.** El contrato de gestión estará sujeto a un periodo inicial de cinco años (el "**Periodo inicial**") y ninguna de las partes podrá rescindir el presente acuerdo durante el periodo inicial, salvo en las circunstancias previstas en el propio Contrato de gestión. Tras el periodo inicial, el Contrato de Gestión se renovará automáticamente por periodos de tres años, si ninguna de las partes (la Sociedad o la Sociedad Gestora) establece lo contrario. En cualquier momento, después del término del Periodo Inicial, la Sociedad Gestora y la Sociedad por acuerdo de los accionistas de la misma (por resolución de los accionistas de la Sociedad aprobada por una mayoría de al menos el 75% de los accionistas con derechos de voto), tendrá derecho a rescindir el Contrato de Gestión, si se notifica a la otra parte con 180 días de antelación.

1.1.2. Acuerdo de Suscripción

Cada uno de los accionistas de la Sociedad, antes de que las acciones de la Sociedad cotizaran, suscribió un acuerdo de suscripción (modificado) con la Sociedad y la Sociedad Gestora, a los que se incluyó como anexo el Contrato de Gestión (los "**Acuerdos de Suscripción**").

El Acuerdo de Suscripción regulaba la relación entre las partes y un mecanismo para determinar el precio por acción en la oferta de acciones de la Sociedad antes de la Oferta de Suscripción inicial.

No obstante, todos los accionistas de la Sociedad (anteriores a que las acciones de la Sociedad cotizaran) y la Sociedad Gestora han firmado sendos acuerdos por los que declaran terminados los Acuerdos de Suscripción desde el momento en el que se produzca la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en el Mercado Alternativo Bursátil, hecho que se ha producido en fecha 23 de diciembre de 2016. En consecuencia el Acuerdo de Suscripción no es de aplicación desde dicha fecha.

2. Bases de preparación de las Cuentas Anuales

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Las presentes cuentas anuales se han formulado por los Administradores de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que está establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones introducidas a este mediante Real Decreto 1159/2010 y RD 602/2016.
- 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.

Si bien la Sociedad cumple con los requisitos para formular cuentas anuales abreviadas atendiendo a lo dispuesto en los artículos 257, 258 y 261 de la Ley de Sociedades de Capital, para el ejercicio 2016 ha procedido a formular las mismas completas atendiendo a lo dispuesto en la Circular 15/2016 del Mercado Alternativo Bursátil.

2.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007, y las modificaciones introducidas a este mediante Real Decreto 1159/2010 y RD 602/2016, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el Estado de Flujos de Efectivo.

Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación de los accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

La moneda en que se presentan las cuentas anuales es el euro, por ser ésta la moneda funcional de la Sociedad. Los importes expresados en estas cuentas anuales están expresados en miles de euros, a menos que se indique lo contrario.



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

2.3 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, y del estado de cambios en el patrimonio neto, además de las cifras del ejercicio 2016, las correspondientes al ejercicio anterior. Como se menciona en la nota 1, la Sociedad fue constituida el 5 de marzo de 2015, por lo que las cifras comparativas se refieren al ejercicio comprendido entre la fecha de constitución de la Sociedad (5 de marzo de 2015) y el 31 de diciembre de 2015.

2.4 Principios contables no obligatorios

Los Administradores de la Sociedad han formulado las presentes cuentas anuales en consideración de la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatorios que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No hay 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 diciembre de 2016 los Administradores de la Sociedad no tienen constancia de la existencia de incertidumbres, relativas a eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la posibilidad de que la Sociedad siga funcionando normalmente.

En la preparación de las cuentas anuales de la Sociedad, los Administradores han realizado estimaciones que están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de los activos y pasivos cuyo valor no es fácilmente determinable mediante otras fuentes. La Sociedad revisa sus estimaciones de forma continua. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas, existe un riesgo importante de que pudieran surgir ajustes significativos en el futuro sobre los valores de los activos y pasivos afectados, de producirse un cambio significativo en las hipótesis, hechos y circunstancias en las que se basan.

- La evaluación del deterioro de sus inversiones en empresas del grupo a largo plazo.
- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (Nota 6).
- Valor razonable de las Inversiones Inmobiliarias. La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. En ausencia de dicha información, la Sociedad determina el valor razonable mediante un intervalo de valores razonables. En la realización de dicho juicio la Sociedad utiliza una serie de fuentes incluyendo:
 - Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustadas para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.
 - Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.
 - Descuentos de flujo de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales y proyectadas, y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor tiempo.

A estos efectos, la Sociedad encarga al menos de manera trimestral a un experto independiente, la valoración de sus activos. La metodología utilizada se detalla en la nota 6 de la presente memoria.

- Impuesto sobre sociedades. La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. Los Administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido a juicio de los Administradores es que dichos requisitos son cumplidos a 31 de diciembre de 2016, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

Todas las estimaciones se han efectuado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio, sin embargo, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio anterior.

2.5.1 Empresa en funcionamiento

Los Administradores de la Sociedad han preparado las presentes cuentas anuales sobre la base del principio de empresa en funcionamiento, lo que implica la realización de los activos y la liquidación de los pasivos en el transcurso normal de su actividad y por los importes y según la clasificación con que figuran en las presentes cuentas anuales.

2.6 Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la presente memoria.

3. Normas de Registro y Valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2016, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad y la normativa aplicable, han sido las siguientes:

3.1. Inmovilizado material

Los elementos de inmovilizado material se reconocen por su coste menos la amortización y las pérdidas por deterioro acumuladas correspondientes. El coste histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de los elementos de inmovilizado.

Los costes posteriores se incluyen en el importe en libros del activo o se reconocen como un activo separado, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos vayan a fluir al Grupo y el coste del elemento pueda determinarse de forma fiable. El importe en libros de la parte sustituida se da de baja contablemente. El resto de reparaciones y mantenimiento se cargan en la cuenta de resultados durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

La amortización en otros activos se calcula usando el método lineal en base a las vidas útiles estimadas y el valor residual de los activos.

Las vidas útiles estimadas de las distintas categorías de activos son las siguientes:

Inmovilizado material	Vida útil (en años)
Equipo de proceso de información	5

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan, y ajustan si es necesario, en la fecha de cada balance. Cuando el importe en libros de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable.

Las pérdidas y ganancias por la venta de inmovilizado material se calculan comparando los ingresos obtenidos con el importe en libros y se incluyen en la cuenta de pérdidas y ganancias en la línea de "Otros gastos de explotación" u "Otros ingresos de explotación".



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

3.2. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden terrenos, edificios y otras construcciones y mobiliario para su uso como propiedades de inversión, que se mantienen total o parcialmente para la obtención de rentas a largo plazo o para la revalorización del capital o de ambos, en lugar de para su uso en la producción o para fines administrativos del grupo o para su venta en el curso ordinario de los negocios.

Los Administradores de la Sociedad no tienen intención de enajenar estos activos en el corto plazo, por lo que han optado por reconocerlos como inversiones inmobiliarias en balance.

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su coste, que corresponde a su precio de adquisición incluyendo gastos directamente asociados a la misma, que incluye, además del importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en condiciones de funcionamiento.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, los citados elementos de las inversiones inmobiliarias, se valoran por su precio de adquisición menos la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

Para el cálculo de la amortización de las inversiones inmobiliarias se utiliza el método lineal en función de los años de vida útil estimados para los mismos según la siguiente tabla:

	Vida útil (en años)
Construcciones	100
Instalaciones técnicas	20
Mobiliario y otros enseres	5

Mientras que los trabajos de construcción se encuentran en curso, el coste de las obras así como los costes financieros derivados se capitalizan. Los gastos de personal imputables directamente al reacondicionamiento de las propiedades de inversión se capitalizan siempre y cuando puedan ser considerados como coste directo.

Los gastos posteriores son reconocidos como mayor valor del activo sólo cuando es probable que los beneficios futuros relacionados con los gastos, fluirán hacia el Grupo y el coste del elemento puede ser medido con fiabilidad. Los costes por reparación y mantenimiento son reconocidos en la cuentas de resultados en el año en el que se incurre en ellos. Cuando una parte de un inmueble es sustituido, el importe en libros del elemento sustituido se da de baja.

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 de forma prospectiva, salvo que se tratara de un error.

Los gastos de mantenimiento o reparación de los elementos incluidos bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias que no mejoren los flujos de caja futuros de la unidad generadora de efectivo en la que se integren, o su vida útil, se adeudan en las cuentas de gastos incluidas en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren.

Los costes directos iniciales incurridos por la Sociedad para negociar y acordar un arrendamiento operativo, tales como los honorarios de agentes comerciales, se agregan al valor razonable de los activos arrendados y se reconocen como gasto durante el plazo mínimo del arrendamiento, sobre la misma base que la renta derivada del mismo.

De manera trimestral 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 del inmovilizado deteriorado, teniendo en cuenta el nuevo valor contable.



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

3.3. Deterioro de valor de inversiones inmobiliarias

Siempre que existan indicios de pérdida de valor de las inversiones inmobiliarias, la Sociedad procede a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el importe recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. En concreto, para la totalidad de las inversiones inmobiliarias, el importe recuperable se determina a través del descuento de flujos futuros generado por el activo correspondiente sobre la base de las rentas existentes comprometidas y utilizando tasas de descuento de mercado o bien mediante al método de comparables.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro en ejercicios anteriores.

La Sociedad encarga a expertos independientes, que determinen el valor de todas sus inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio. Estas valoraciones se llevan a cabo de acuerdo con las normas emitidas por el Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) con sede en Inglaterra y por las normas internacionales de valoración (International Valuation Standards, IVS) formuladas por el Comité de Normas Internacionales de Valoración (IVSC).

3.4. Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato.

Todos los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. Al 31 de diciembre de 2016 y el 31 de diciembre de 2015, el Grupo no mantiene acuerdos de arrendamiento financiero.

Arrendamiento operativo

- a) Cuando la Sociedad es arrendataria:

Los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

- a) Cuando la Sociedad es arrendadora:

Los ingresos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Cualquier cobro que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un ingreso 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 sobre una base lineal.

La Sociedad realiza pagos a agentes por servicios relacionados con la negociación de contratos de arrendamiento con sus arrendatarios. Las comisiones de arrendamiento se capitalizan dentro del valor en libros de las inversiones inmobiliarias relacionadas y se amortizan durante el plazo mínimo del arrendamiento.

3.5. Activos financieros

- a) Préstamos y partidas a cobrar

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes.



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a 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 lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea 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.

3.6. Pasivos financieros

a) Débitos y partidas a pagar

Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y 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 a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según 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 del pasivo.

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.

La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surja. De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte del mismo que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del estado de situación financiera, registrando el importe de las comisiones pagadas como un ajuste de su valor contable. El nuevo coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo, que es aquel que iguala el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

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 el que 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.



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

Deuda financiera

La deuda financiera se reconoce, inicialmente, por su valor razonable, netos de los costes en que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, la deuda financiera se valora por su coste amortizado; cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costes necesarios para su obtención) y el valor de reembolso se reconoce en la cuenta de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

3.7. Efectivo y equivalentes de efectivo

Efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, las cuentas bancarias y los depósitos en entidades de crédito y las inversiones de alta liquidez, incluidos aquellos depósitos a corto plazo de alta liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

3.8. Capital social

El capital social se compone de acciones ordinarias nominativas.

Los costes de la emisión de nuevas acciones se reconocen directamente en el patrimonio neto como una reducción de la prima de emisión.

En el caso de que la Sociedad adquiriera acciones propias, la compensación pagada incluye cualquier coste que tenga un incremento que sea directamente atribuible y será deducido del patrimonio neto hasta que las acciones sean canceladas. Cuando estas acciones se vendan o se vuelvan a emitir, cualquier importe recibido será imputado directamente al patrimonio neto.

3.9. Provisiones

Las provisiones se reconocen en el balance cuando la Sociedad tiene una obligación actual (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 o entrada 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 compensaciones a recibir de un tercero en el momento de liquidar las provisiones, se reconocen como un activo, sin minorar el importe de la provisión, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso va a ser recibido, y sin exceder del importe de la obligación registrada. Cuando existe un vínculo legal o contractual de exteriorización del riesgo, en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder del mismo, el importe de dicha compensación se deduce del importe de la provisión. Por otra parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurran eventos futuros que no están enteramente bajo el control de la Sociedad y aquellas obligaciones presentes, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, para las que no es probable que haya una salida de recursos para su liquidación o que no se pueden valorar con suficiente fiabilidad. Estos pasivos no son objeto de registro contable, detallándose los mismos en la memoria, excepto cuando la salida de recursos es remota.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria. Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.



3.10. Prestaciones a los empleados

a) Indemnizaciones por cese

Las indemnizaciones por cese se pagan a los empleados como consecuencia de la decisión de la Sociedad de rescindir su contrato de trabajo antes de la edad normal de jubilación o cuando el empleado acepta renunciar voluntariamente a cambio de esas prestaciones. La Sociedad reconoce estas prestaciones cuando se ha comprometido de forma demostrable a cesar en su empleo a los trabajadores de acuerdo con un plan formal detallado sin posibilidad de retirada o a proporcionar indemnizaciones por cese como consecuencia de una oferta para animar a una renuncia voluntaria. Las prestaciones que no se van a pagar en los doce meses siguientes a la fecha del balance se descuentan a su valor actual.

b) Planes de participación en beneficios y bonus

La Sociedad reconoce un pasivo y un gasto para bonus y participación en beneficios en base a una fórmula que tiene en cuenta el beneficio atribuible a sus accionistas después de ciertos ajustes. La Sociedad reconoce una provisión cuando está contractualmente obligada o cuando la práctica en el pasado ha creado una obligación implícita.

3.11. Reconocimiento de ingresos

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 por arrendamiento se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

Cuando la Sociedad actúa como principal y está expuesto a los riesgos asociados con las transacciones, los ingresos se presentan en términos brutos. Cuando la Sociedad actúa como un agente y no está expuesto a los riesgos y beneficios asociados con la transacción, los ingresos se presentan sobre una base neta. Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación menos los descuentos comerciales, descuentos por volumen y las devoluciones.

Los ingresos por concepto de alquiler

El reconocimiento de los ingresos por rentas de alquileres se realiza atendiendo a un criterio lineal sobre la mejor estimación de la duración del contrato de arrendamiento. En caso de finalizarse un contrato de arrendamiento antes de lo esperado, el registro de la carencia de renta o bonificación pendiente se registrará en el último periodo antes de la finalización del contrato.

3.12. Impuestos sobre beneficios

Régimen general

El gasto o ingreso por el impuesto sobre beneficios comprende tanto el impuesto corriente como el impuesto diferido. Los impuestos se reconocen en el resultado, excepto en la medida en que estos se refieran a partidas reconocidas en el otro resultado global o directamente en el patrimonio neto. En este caso, el impuesto también se reconoce en el otro resultado global o directamente en patrimonio neto, respectivamente

El gasto por impuesto corriente se calcula en base a las leyes aprobadas o a punto de aprobarse a la fecha de balance en los países en los que opera la Sociedad y en los que generan bases positivas imponibles. Los Administradores evalúan periódicamente las posiciones tomadas en las declaraciones de impuestos respecto a las situaciones en las que la regulación fiscal aplicable está sujeta a interpretación, y, en caso necesario, establece provisiones en función de las cantidades que se espera pagar a las autoridades fiscales.



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

Los impuestos diferidos se reconocen por las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros en las cuentas anuales. Sin embargo, los impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción, distinta de una combinación de negocios, que, en el momento de la transacción, no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal. El impuesto diferido se determina usando tipos impositivos (y leyes) aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera serán de aplicación cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen sólo en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar las diferencias temporarias.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos sobre las diferencias temporarias imponibles asociadas con inversiones en dependientes, asociadas y acuerdos conjuntos, excepto para aquellos pasivos por impuesto diferido para los que la Sociedad pueda controlar la fecha en que revertirán las diferencias temporarias y sea probable que éstas no vayan a revertir en un futuro previsible. Generalmente la Sociedad no es capaz de controlar la reversión de las diferencias temporarias para asociadas. Sólo cuando existe un acuerdo que otorga a la Sociedad capacidad para controlar la reversión de la diferencia temporaria no se reconoce.

Se reconocen activos por impuestos diferidos para las diferencias temporarias deducibles procedentes de inversiones en dependientes, asociadas y acuerdos conjuntos sólo en la medida en que sea probable que la diferencia temporaria vaya a revertir en el futuro y se espere disponer de una ganancia fiscal suficiente contra la que utilizar la diferencia temporaria.

Los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan si, y solo si, existe un derecho legalmente reconocido de compensar los activos por impuesto corriente con los pasivos por impuesto corriente y cuando los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto sobre las ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal, que recaen sobre la misma entidad o sujeto fiscal, o diferentes entidades o sujetos fiscales, que pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en el estado de situación financiera y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

Régimen tributario SOCIMI

Con fecha 13 de mayo de 2015 la Sociedad comunicó a las autoridades fiscales correspondientes (Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria) la opción adoptada por sus accionistas de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI. Esta opción fue aprobada mediante Junta Universal de Accionistas, celebrada el 23 de marzo de 2015. La aplicación tiene efecto retroactivo desde el año fiscal iniciado a fecha de su constitución, el 5 de marzo de 2015.

El 8 de marzo de 2016 la Sociedad como socio único de VBA SUB 3000, S.L.U. decidió que esta sociedad solicitara el acogimiento al régimen SOCIMI con efecto retroactivo desde el 1 de enero de 2016.

El régimen fiscal especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos.

No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Tampoco resultan de aplicación los regímenes de deducciones y bonificaciones establecidos 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 la Ley del Impuesto sobre Sociedades.



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

Tal y como establece el artículo 9 de la Ley SOCIMI, la entidad estará sometida a un tipo de 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 a un 5%, siempre que dichos dividendos, en sede de los accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades. En este sentido, la Sociedad tiene establecido un procedimiento a través del cual se garantiza la confirmación por parte de los accionistas de su tributación y la retención, cuando proceda, del 19% del importe del dividendo distribuido a los accionistas que no cumplan con los requisitos fiscales mencionados anteriormente.

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se inicia a partir del ejercicio iniciado el 5 de marzo de 2015 sin perjuicio de que la Sociedad no cumpliera 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. A juicio de los Administradores de la Sociedad dichas condiciones se encuentran cumplidas al 31 de diciembre de 2016.

La propuesta de aplicación de resultados del ejercicio 2015 de la Sociedad formulada por el Consejo de Administración que fue aprobada por la Junta General de Accionistas fue la aplicación de las pérdidas del ejercicio a resultados negativos de ejercicios anteriores. El Consejo de Administración estima que la pérdida generada en ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2015 será compensada por los beneficios que se generen en ejercicios posteriores. Por otra parte, las sociedades dependientes de la Sociedad no han repartido dividendos a la Sociedad durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2016, ni durante el ejercicio comprendido entre el 5 de marzo de 2015 y el 31 de diciembre de 2015.

Otros impuestos

Atendiendo al hecho de que el Grupo obtiene sus ingresos principalmente del arrendamiento de inmuebles con fines residenciales, no repercute IVA a sus clientes por lo que el IVA soportado no es recuperable.

3.13. Transacciones con 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.

3.14. Información medioambiental

Se consideran bienes de naturaleza medioambiental aquellos bienes que se utilizan regularmente en la actividad principal del grupo, cuyo principal propósito es minimizar el impacto ambiental y proteger y mejorar el medio ambiente, incluida la reducción o eliminación de la contaminación en el futuro.

La actividad de la Sociedad, por su propia naturaleza, no tiene un impacto ambiental significativo.

4. Uso de estimaciones

La preparación de las Cuentas Anuales requiere que los Administradores de la Sociedad realicen juicios, estimaciones y supuestos que afecten a la aplicación de las políticas contables y a los saldos de los activos y pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Los Administradores revisan estas estimaciones sobre una base continua. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a estas estimaciones, existe un riesgo significativo de que puedan surgir ajustes materiales en el futuro en relación con el valor de los activos y pasivos afectados, así como cambios en las hipótesis, eventos y circunstancias en las que se basan.

En la preparación de estas Cuentas Anuales, los juicios hechos por los administradores de la Sociedad en aplicación de las políticas contables y las principales áreas de incertidumbre en la estimación son las siguientes:



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

El valor razonable está determinado por valoradores externos independientes utilizando técnicas de valoración e hipótesis como estimaciones de las proyecciones de los flujos futuros de la propiedad y la estimación de la tasa de descuento apropiada para estos flujos de efectivo y también por las evaluaciones de gestión que se basan en modelos económicos.

En cuanto a la inversión inmobiliaria en fase de desarrollo, también requiere una estimación de los costes de construcción. En su caso, el valor razonable se determina en base a las últimas transacciones inmobiliarias con características y ubicación similares a las de la propiedad valorada.

La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en el mercado es el método de comparación con activos similares. En caso de carecer de dicha información, el valorador determina el valor razonable a través de un rango de valores razonables. Al hacer tales juicios, el tasador utiliza una serie de fuentes, incluyendo:

- i. Los precios actuales en un mercado activo con diferentes tipos de propiedades, en condiciones y lugares diferentes, ajustados por diferencias con los activos de la Sociedad.
- ii. Los precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustado por los cambios en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.
- iii. El descuento de flujos de efectivo basado en estimaciones derivadas de los términos y condiciones de los contratos de arrendamiento actual y, si es posible, la evidencia de los precios del mercado de propiedades similares en la misma ubicación, mediante el uso de tasas de descuento reflejando la incertidumbre del factor tiempo.

Técnicas de valoración e hipótesis aplicables para la medición del valor razonable

Los valores razonables de los activos y pasivos financieros se determinan de la siguiente forma:

- Los valores razonables de activos y pasivos financieros con los términos y condiciones estándar y que se negocian en los mercados activos y líquidos se determinan con referencia a los precios cotizados en el mercado.
- El valor razonable de otros activos financieros y pasivos financieros (excluidos los instrumentos derivados) se determinan de acuerdo con los modelos de valoración generalmente aceptados sobre la base de descuento de flujos de caja utilizando los precios de transacciones observables del mercado y las cotizaciones de contribuidores para instrumentos similares.

Los instrumentos financieros valorados con posterioridad a su reconocimiento inicial a valor razonable, se clasifican en niveles de 1 a 3 basados en el grado en que el valor razonable es observable:

- Nivel 1: son aquellos referenciados a precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: son aquellos referenciados a otros "inputs" (que no sean los precios cotizados incluidos en el nivel 1) observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).
- Nivel 3: son los referenciados a técnicas de valoración, que incluyen "inputs" para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables ("inputs" no observables).

A 31 de diciembre de 2016 y 2015 la Sociedad no presenta en su balance instrumentos financieros valorados a valor razonable.

Impuesto sobre sociedades

La Sociedad está acogida al régimen establecido en la ley 11/2009, 26 de octubre, que regula las Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), las cuales, siempre que cumplan ciertos requisitos, estarán sujetas a un tipo impositivo del 0%.

Los Administradores de la Sociedad monitorizan el cumplimiento de los requisitos legales pertinentes con el fin de que le sean aplicables los beneficios fiscales establecidos en la ley.



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

A este respecto, los administradores de la Sociedad consideran que tales requisitos son cumplidos al 31 de diciembre de 2016, y por ello no han reconocido ningún gasto en relación con el impuesto sobre sociedades.

5. Gestión de riesgos financieros e instrumentos financieros

5.1. Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad se encuentran expuestas a diversos riesgos financieros. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales a los que se expone la rentabilidad financiera de la Sociedad.

La gestión del riesgo está delegada en la Sociedad Gestora (VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.) con arreglo a las políticas aprobadas por el Consejo de Administración.

5.1.1 Riesgo de mercado

Debido a la situación actual en la que se encuentra el sector inmobiliario y con el fin de mitigar todo impacto negativo que este puede provocar, la Sociedad cuenta con medidas específicas para reducir al mínimo el impacto de éstas sobre su situación financiera.

Estas medidas se aplican de conformidad con los resultados obtenidos de los análisis de sensibilidad que el Grupo realiza de forma recurrente y sobre la base de la estrategia definida en sus planes de negocio.

- Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad no está expuesta al riesgo de posibles fluctuaciones en los tipos de cambio ya que realiza sus operaciones en Euros que es su moneda funcional y de presentación.

- Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés del Grupo surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Los préstamos a tipo de interés fijo exponen a la Sociedad a riesgos de tipo de interés de valor razonable.

La Sociedad analiza la exposición al tipo de interés de manera dinámica. Se simulan varios escenarios teniendo en cuenta las alternativas de financiación. Basándose en esos escenarios, la Sociedad calcula el impacto en el resultado para un cambio determinado en el tipo de interés. Los escenarios se usan sólo para pasivos que representen las posiciones más significativas sujetas a tipo de interés.

En términos nominales, el importe de deuda financiera a tipos fijos y variables a 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015 es el siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2016	31/12/2015
Deuda financiera a tipo fijo	2.063	-
Deuda financiera a tipo variable	2.278	-
TOTAL	4.341	-

Basándose en las simulaciones realizadas, el impacto recalculado en el beneficio después de impuestos de una variación del 1% en el tipo de interés de referencia (Euribor a 12 meses) producirá como máximo un aumento de 13 miles de euros o una disminución de 0 miles de euros a 31 de diciembre de 2016. La simulación se hace periódicamente con el fin de asegurar que la pérdida potencial máxima está dentro del límite establecido por la el Consejo de Administración.

5.1.2 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se define como el riesgo que puede tener la Sociedad de incumplir sus obligaciones asociadas a sus pasivos financieros liquidados o de otros activos financieros.



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

La Sociedad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, pues dispone de la suficiente liquidez necesaria para hacer frente a cualquier obligación vencida, no solo en condiciones normales de mercado sino también en momentos de incertidumbre, sin incurrir en pérdidas inasumibles o poniendo en riesgo la reputación del Grupo.

La Sociedad ha suscrito en abril de 2016 un préstamo hipotecario referenciado a tipo de interés variable referenciado al Euríbor y en julio y noviembre de 2016 otros cuatro préstamos hipotecarios con un tipo de interés fijo. La Sociedad monitoriza mensualmente el cumplimiento de los requisitos establecidos en los contratos de préstamo, así como su capacidad para afrontar las obligaciones financieras derivadas de dichos contratos. La Sociedad no mantenía deuda financiera al 31 de diciembre de 2015.

5.1.3 Riesgo de crédito

La Sociedad mantiene efectivo y depósitos en bancos españoles, por lo que está expuesto a la estabilidad o al riesgo de insolvencia que estos presenten.

Otro riesgo de crédito se encuentra en la posible insolvencia de los inquilinos. Es por ello, que la Sociedad elige entre los inquilinos que acrediten la más alta calidad crediticia, pero a veces, los inmuebles son adquiridos con inquilinos y por tanto no han podido ser estudiados por la Sociedad. El riesgo de impago se intenta disminuir mediante la aportación por parte de los inquilinos de fianzas o depósitos adicionales. En todo caso se ha impuesto un proceso estricto proceso de validación y aceptación ("*scoring*") de potenciales inquilinos al objeto de minimizar el riesgo de impago.

5.1.4 Riesgo fiscal

Como se ha mencionado en la nota 1, la Sociedad se acogió al régimen fiscal especial de las Sociedades cotizadas de inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). De conformidad con el artículo 6 de la Ley 11/2009 de SOCIMI, modificada por la Ley 16/2012, se requiere la obligatoriedad de distribución de dividendos a sus accionistas, previo cumplimiento de las obligaciones pertinentes mercantiles. La distribución debe ser aprobada dentro de los seis meses siguientes al cierre del ejercicio y pagada en el plazo de un mes desde el acuerdo de distribución.

Si la Junta General de Accionistas de este tipo de sociedades no aprueba la distribución de dividendo propuesto por el Consejo de Administración, calculado de acuerdo con los requisitos de dicha Ley, podrían estar infringiendo dicha ley y por lo tanto, serían gravados por el régimen general de impuestos y no el régimen aplicable a las SOCIMI.



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

6. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias incluyen: apartamentos, áticos, trasteros, plazas de aparcamiento y locales comerciales propiedad del Grupo para el alquiler a largo plazo y no ocupadas por la Sociedad.

A continuación se presenta el detalle y movimiento ocurrido bajo este epígrafe durante el presente ejercicio y el anterior:

	Terrenos	Construcciones	Otras instalaciones	Mobiliario	Anticipos	Otros	Total
Saldo a 5 de marzo de 2015							
Coste	-	-	-	-	-	-	-
Amortización acumulada	-	-	-	-	-	-	-
Valor contable	-	-	-	-	-	-	-
Adquisiciones	1.939	1.882	-	-	-	-	3.821
Ampliaciones y mejoras	-	96	-	-	-	-	96
Dotación para amortización	-	(6)	-	-	-	-	(6)
Otros movimientos	-	-	-	-	606	-	606
Saldo a 31 de diciembre de 2015	1.939	1.972	-	-	606	-	4.517
Coste	1.939	1.978	-	-	606	-	4.523
Amortización acumulada	-	(6)	-	-	-	-	(6)
Valor contable	1.939	1.972	-	-	606	-	4.517
Adquisiciones	8.319	1.803	12	225	40	-	10.399
Ampliaciones y mejoras	-	900	-	-	-	-	900
Otros traspasos	-	608	-	-	(608)	-	-
Dotación para amortización	-	(31)	(1)	(23)	-	-	(55)
Otros movimientos	-	-	-	-	(38)	50	12
Saldo a 31 de diciembre de 2016	10.258	5.252	11	202	-	50	15.773
Coste	10.258	5.289	12	225	-	50	15.834
Amortización acumulada	-	(37)	(1)	(23)	-	-	(61)
Valor contable	10.258	5.252	11	202	-	50	15.773

En la línea "Otros" se registran los costes en los que el Grupo incurre para la comercialización de los inmuebles a arrendar (Nota 3.4). Estos se agregan al valor razonable de los activos arrendados y se reconocen como gasto durante el plazo mínimo estimado del arrendamiento, sobre la misma base que la renta derivada del mismo.

Entre el 1 de enero de 2016 y el 31 de diciembre de 2016 el Grupo ha completado las siguientes transacciones:

- El 19 de enero de 2016, la Sociedad, mediante escritura pública de compraventa número 34, otorgada ante el notario de Madrid, don Carlos de Prada Guaita, adquirió varios apartamentos en un complejo residencial ubicado en la calle Bariloche 5 y 7 en Madrid. Esta adquisición se compone de 11 apartamentos con una plaza de parking y trastero anejos cada uno. El coste de adquisición de dicho edificio fue de 1.509 miles de euros (incluidos los costes de transacción). Se efectuó un pago inicial de 148 miles de euros en concepto de anticipos de inversiones inmobiliarias que al completarse la operación se dedujeron del importe total a desembolsar a vendedor.
- El 4 de febrero de 2016, mediante escritura pública de compraventa número 110, otorgada ante el notario de Madrid, don Carlos de Prada, la Sociedad adquirió un edificio ubicado en calle Carnicer 20, Madrid. El edificio consta de 46 apartamentos y 2 locales comerciales. El coste de adquisición de dicho edificio fue de 4.282 miles de euros (incluidos los costes de transacción). Se efectuó un pago inicial de 420 miles de euros en concepto de anticipos de inversiones inmobiliarias que al completarse la operación se dedujeron del importe total a desembolsar a vendedor.
- El 14 de abril de 2016 mediante escritura pública de compraventa número 425, otorgada ante el notario de Madrid, don Carlos de Prada, la Sociedad adquirió un edificio ubicado en calle Brihuega 9, Madrid. El edificio se compone de cuatro apartamentos y dos activos minoristas. El coste de adquisición de dicho edificio era 418 miles de euros (incluidos los costes de transacción). Se efectuó un pago inicial de 40 miles de euros en concepto de anticipos de inversiones inmobiliarias que al completarse la operación se dedujeron del importe total a desembolsar a vendedor.



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

- El 21 de abril de 2016, mediante escritura pública de compraventa número 468, otorgada ante el notario de Madrid, don Carlos de Prada, la Sociedad adquirió dos apartamentos situados en Madrid. El coste de adquisición de dichos apartamentos fue de 113 miles de euros (incluidos los costes de transacción).
- El 18 de mayo de 2016, mediante escritura pública de compraventa número 599, otorgada ante el notario de Madrid, don Carlos de Prada Guaita, la Sociedad adquirió un edificio ubicado en calle Antonia Ruiz Soro 19, Madrid. El edificio se compone de cinco apartamentos con un trastero anejo cada uno de ellos y 1 local comercial. El coste de adquisición de dicho edificio fue de 821 miles de euros (incluidos los costes de transacción).
- El 31 de mayo de 2016, la Sociedad, mediante la escritura pública de compraventa número 648, otorgada ante el notario de Madrid, don Carlos de Prada Guaita, adquirió un apartamento ubicado en Calle Topacio 3, Torrejón de Ardoz (Madrid). El coste de adquisición de dicho apartamento fue de 64 miles de euros (incluidos los costes de transacción).
- También el 31 de mayo de 2016, la Sociedad, mediante la escritura pública de compraventa número 649, otorgada ante el notario de Madrid, don Carlos de Prada Guaita, adquirió:
 - Varios apartamentos en un complejo residencial ubicado en la calle Santa Julia 15 en Madrid. Esta adquisición se compone de cinco apartamentos. El coste de adquisición de dichos apartamentos fue 313 miles de euros (incluidos los costes de transacción).
 - Varios apartamentos en un complejo residencial ubicado en la calle Vicente Carballal 4 en Madrid. Esta adquisición se compone de 31 apartamentos con un anexo en el trastero cada una. El coste de adquisición de dicho apartamentos era 2.091 miles de euros (incluidos los costes de transacción).
 - Varios apartamentos ubicados en Madrid y Parla (Madrid). Esta adquisición se compone de cuatro apartamentos diseminados, uno de ellos con un trastero anejo. El coste de adquisición de dicho apartamentos era 258 miles de euros (incluidos los costes de transacción).
- El 22 de diciembre de 2016, la Sociedad, mediante la escritura pública de compraventa número 1.599, otorgada ante el notario de Madrid, don Carlos de Prada Guaita, adquirió un edificio ubicado en calle Margaritas 15, Madrid. El edificio se compone de 16 apartamentos. El coste de adquisición de dicho edificio fue de 1.074 miles de euros (incluidos los costes de transacción).

Entre el 5 de marzo de 2015 y el 31 de diciembre de 2015, la Sociedad completó las siguientes adquisiciones:

- El 30 de julio de 2015, la Sociedad, mediante escritura de compraventa número 849, otorgada ante el notario de Madrid, don Carlos de Prada Guaita, adquirió un edificio ubicado en la calle Juan Pascual 12 en Madrid. El edificio se compone de 14 apartamentos (tres de ellos incluyen trasteros anejos) y 16 plazas de aparcamiento. El coste de adquisición de dicho edificio fue de 986 miles de euros (incluidos los costes de transacción).
- En el 19 de noviembre de 2015, la Sociedad, mediante escritura de compraventa número 1.254, otorgada ante el notario de Madrid, don Carlos de Prada Guaita, adquirió diez apartamentos situados en Madrid. El coste de adquisición de dichos apartamentos era de 489 miles de euros (incluidos los costes de transacción).
- El 17 de diciembre de 2015, la Sociedad, mediante escritura de compraventa número 1.307, otorgada ante el notario de Madrid, la Sra. María del Rosario Algora Wesolowski, adquirió varios apartamentos en un edificio situado en la calle Oropéndola 17 en Madrid. Esta adquisición se compone de cinco apartamentos, una plaza de garaje y dos trasteros. El coste de adquisición de dichos apartamentos fue de 531 miles de euros (incluidos los costes de transacción).
- El 17 de diciembre de 2015, la Sociedad, mediante escritura de compraventa número 1.412, otorgada ante el notario de Madrid, don Carlos de Prada Guaita, adquirió varios apartamentos situados en la calle Cantueso 43 en Madrid. Esta adquisición se compone de ocho apartamentos (Cada apartamento incluye una trastero anejo). El coste de adquisición de dichos apartamentos fue de 999 miles de euros (incluidos los costes de transacción).



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

- El 17 de diciembre de 2015, la Sociedad, mediante escritura de compraventa número 1.410, otorgada ante el notario de Madrid, don Vicente de Prada Guaita, el Grupo adquirió ocho apartamentos situados en Madrid. El coste de adquisición de los mencionados apartamentos asciende a 443 miles de euros (incluidos los costes de transacción).
- El 18 de diciembre de 2015, mediante escritura de compraventa número 1.423 otorgada ante el notario de Madrid, D. Vicente de Prada Guaita, la Sociedad adquirió siete apartamentos situados en Madrid. El coste de adquisición de los mencionados apartamentos asciende a 396 miles de euros (incluidos los costes de transacción).

La identificación de los inmuebles incluidos bajo este epígrafe en cumplimiento de lo establecido en el artículo 11 de la Ley SOCIMI se encuentra incluida en el Anexo I a las presentes cuentas anuales.

Análisis del deterioro de inversiones inmobiliarias

A 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Sociedad no ha registrado deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias. El valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se calcula sobre la base de los informes de los valoradores independientes.

A continuación, se informa sobre el coste y valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2016 y el 31 de diciembre de 2015:

	Miles de euros			
	31 de diciembre 2016		31 de diciembre 2015	
	Coste	Valor razonable	Coste	Valor razonable
Inversiones inmobiliarias	15.834	23.390	3.946	5.597

La valoración de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas por expertos bajo la hipótesis "valor de mercado", siendo estas valoraciones realizadas de conformidad con las disposiciones del RICS Appraisal and Valuation Standards (Libro Rojo) publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS).

El valor de mercado se define como la cantidad estimada por la que un activo debería poderse intercambiar a la fecha de valoración, entre un vendedor y un comprador dispuestos entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en el que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.

Metodología:

- a) Método Comparable:

La metodología utilizada para calcular el valor razonable de las inversiones inmobiliarias que no están alquiladas es el método de comparación. Éste método se basa en el principio de sustitución, lo que significa que se compara el activo con otros cuyos valores son conocidos. Cuanto mayor es la similitud, en cuanto el tipo de construcción, ubicación, más fiable es el resultado.

Las principales variables que influyen y afectan al mercado, como su peso relativo, tiene que ser determinadas. Esto puede ser realizado directamente o utilizando análisis de regresión aplicando los modelos. Los factores comúnmente utilizados son: localización, calidad de la edificación, años de la edificación, estado y conservación del edificio, superficie y la adecuación.

Las operaciones similares podrían ser las transacciones de ventas y transacciones de alquiler en la zona, la oferta del suelo o edificios y las opiniones de otros expertos o agentes. Como resultado, el valor se determina por medio de identificación de transacciones comparables para la venta y cierre de las operaciones, que son comparables en términos de ubicación, así como el estado de conservación y funcionalidad. En cuanto a la funcionalidad, se ha supuesto que las todas las propiedades están vacantes y estarán disponibles para alquilar ya que se espera recibir todos los permisos en el corto plazo.



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

Para obtener un comparable fiable, el primer paso es la estandarización de los precios unitarios de mercado obtenidos (comparables) en base a una serie de parámetros tales como la superficie, la situación de activos, la calidad/especificaciones del activo, etc., y el segundo paso es ponderar estos los valores estandarizados por el grado de similitud entre los activos que se están comparando. Estos son considerados los principales factores o variables que determinan las variaciones del mercado específico así como su peso adecuado.

b) Método de descuento de flujos de efectivo:

La metodología de valoración adoptada con objeto de determinar el valor razonable de los inmuebles arrendados es el método del descuento de flujos de efectivo con la proyección de los ingresos netos de explotación a 5 años y capitalizar el 6º año con una rentabilidad ("yield") de salida de entre 3,5% y 5,0% y aplicando una Tasa Interna de Retorno para el descuento los flujos de efectivo obtenidos entre 5,5% y 7,25%.

El método de descuento de flujo de caja se basa en la predicción de los ingresos netos probables que generaran los activos durante un periodo determinado de tiempo, considerando el valor residual de los mismos al final de dicho periodo. Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno para llegar al valor neto actual. Dicha tasa interna de retorno se ajusta para reflejar el riesgo asociado a la inversión y las hipótesis adoptadas.

Las variables claves son, por tanto, los ingresos netos, la aproximación del valor residual y la tasa interna de rentabilidad.

Anticipos de pagos en propiedades de inversión

A 31 de diciembre de 2015, bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias se incluían anticipos por importe de 606 miles de euros para la adquisición de tres lotes de inmuebles sitios en la calle Bariloche de Madrid, un edificio en la calle Carnicer de Madrid y nueve apartamentos en Madrid. Finalmente este último lote no fue adquirido y el correspondiente depósito fue devuelto por el vendedor.

Dichos anticipos se corresponden a importes entregados en concepto de contrato de arras que constituyen ofertas irrevocables y que originan una obligación a la Sociedad de adquirir dichos inmuebles. No obstante, la ejecución final de la compra está sujeta a determinadas condiciones suspensivas de que la revisión legal, inmobiliaria y fiscal, tras la revisión de la documentación legal correspondiente, sea satisfactoria.

El incumplimiento por parte de la Sociedad de ejecutar dichos contratos de compra dentro del periodo previsto para ello, por causas injustificadas, otorga a los vendedores el derecho a resolver el contrato y a retener el dinero por los daños causados.

Si durante dicho periodo para la ejecución de la compra: (i) los asesores legales de la Sociedad identifican cargas en alguno de los activos, suponiendo un perjuicio para la misma o (ii) cualquiera de los vendedores incumplen el compromiso de exclusividad establecido en los contratos de arras, los vendedores deberán restituir de inmediato dichos importes a la Sociedad, además de pagar todos los costes y gastos incurridos relacionados con las transacciones de compra.

Arrendamientos operativos

La totalidad de la cifra de ingresos reconocida en el ejercicio tiene su origen en los ingresos por rentas derivadas de los contratos de arrendamiento.

El importe total de los cobros mínimos futuros por los arrendamientos operativos no cancelables es el siguiente:

	Miles de euros	
	31 diciembre 2016	31 diciembre 2015
Menos de un año	491	-
Entre uno y cinco años	-	-
Más de cinco años	-	-
	491	-



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

Los contratos de arrendamiento firmados por la Sociedad con sus arrendatarios tienen una duración inicial de un año con la opción de prorrogar hasta tres años a opción del arrendatario.

Seguros

Es política de la Sociedad contratar todas las pólizas de seguros necesarias para la cobertura de posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos de las inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas a 31 de diciembre de 2016 y 2015 se considera suficiente por los administradores de la Sociedad.

Compromisos

A 31 de diciembre de 2016 y la Sociedad no tiene compromisos contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias o en relación a reparaciones, mantenimiento o seguros, al margen de las obligaciones que se derivan de los mencionados contratos de arras.

Hipotecas

El activo ubicado en calle Carnicer 20, descrito anteriormente, garantiza el préstamo hipotecario suscrito el 21 de abril de 2016. El valor de mercado del inmueble al 31 de diciembre de 2016 asciende a 5.393 miles de euros como garantía del cumplimiento de las obligaciones derivadas de la financiación obtenida por la Sociedad (Nota 11).

Los activos situados en calle Bariloche 5 - 7, y calle Oropéndola 17, descritos anteriormente, garantizan dos préstamos hipotecarios suscritos el 19 de julio de 2016. El valor de mercado de dichos inmuebles al 31 de diciembre de 2016 asciende a 2.597 y 781 miles de euros, respectivamente, como garantía del cumplimiento de las obligaciones derivadas de la financiación obtenida por la Sociedad (Nota 11).

También los activos situados en calle Juan Pascual 12-14, y calle Cantueso 43, descritos anteriormente, garantizan dos préstamos hipotecarios suscritos el 30 de noviembre de 2016. El valor de mercado de dichos inmuebles al 31 de diciembre de 2016 asciende a 2.453 y 1.454 miles de euros, respectivamente, como garantía del cumplimiento de las obligaciones derivadas de la financiación obtenida por la Sociedad (Nota 11).

7. Análisis de los instrumentos financieros

7.1. Análisis por categorías

El valor en libros de cada categoría de instrumentos financieros es el siguiente:

a) Activos financieros:

	Miles de euros			
	Activos no corrientes			
	Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	26	-
	-	-	26	-
	Activos corrientes			
	Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	3.889	9.518
	-	-	3.889	9.518
Total activos financieros	-	-	3.915	9.518



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

Bajo la categoría de activos financieros no corrientes la Sociedad reconoce el importe relativo a los depósitos realizados en los correspondientes organismos públicos derivados de arrendamientos.

El movimiento de las cuentas correctoras representativas de las pérdidas por deterioro originadas por el riesgo de crédito para cada clase de activos financieros se resume a continuación:

	Miles de Euros	
	31/12/2016	31/12/2015
Saldo al inicio del ejercicio	-	-
Dotaciones	29	-
Aplicaciones	-	-
Saldo al cierre del ejercicio	29	-

b) Pasivos financieros:

	Miles de euros			
	Pasivos no corrientes			
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Débitos y partidas a pagar	4.156	-	98	-
	4.156	-	98	-
	Pasivos corrientes			
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Débitos y partidas a pagar	113	-	2.091	766
	113	-	2.091	766
Total pasivos financieros	4.269	-	2.189	766

Bajo la categoría de pasivos financieros no corrientes se reconocen los depósitos recibidos de los arrendatarios que serán devueltos a los mismos al vencimiento del contrato. Estos depósitos se retienen los arrendatarios incumplen sus obligaciones de pago o existe cualquier otro incumplimiento en el contrato de arrendamiento. También bajo esta línea se registra la deuda a largo plazo derivada de los contratos de préstamo mantenidos por el Grupo (Nota 11).

Bajo la categoría de pasivos financieros se encuentra registrado un importe de 270 miles de euros correspondiente a una retención del precio a pagar en relación con la adquisición del edificio ubicado en calle Carnicer 20 (Nota 6). Esta cantidad será retenida durante doce meses y cualquier posible responsabilidad derivada del activo adquirido será deducida de ella. la Sociedad ha realizado un depósito notarial por el mismo importe y vencimiento, que se encuentra reconocida bajo el epígrafe "Activos financieros corrientes". También bajo esa línea se encuentra registrada la parte de la deuda financiera derivada de los contratos de préstamo con vencimiento a corto plazo (Nota 11).



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

7.2. Análisis por vencimientos

El vencimiento de los pasivos financieros de la Sociedad a 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

	Miles de Euros					Total
	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	Años posteriores	
Deudas con entidades de crédito	113	181	185	185	3.605	4.269
Otros pasivos financieros	270	98	-	-	-	368
Proveedores	453	-	-	-	-	453
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	1.343	-	-	-	-	1.343
Remuneraciones pendientes de pago	5	-	-	-	-	5
Anticipos de clientes	20	-	-	-	-	20
Total pasivos financieros	2.204	279	185	185	3.605	6.458

El vencimiento de los activos financieros del Grupo a 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

	Miles de Euros					Total
	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	Años posteriores	
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	26	-	-	-	-	26
Otras inversiones financieras	273	26	-	-	-	299
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	33	-	-	-	-	33
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	3557	-	-	-	-	3.557
Total activos financieros	3.889	26	-	-	-	3.915

Los activos y pasivos financieros no corrientes corresponden a depósitos vinculados a los contratos de arrendamiento. Su vencimiento está vinculado al de estos contratos. Los administradores estiman que el plazo promedio de vencimiento de los contratos de arrendamiento oscilará entre los dos y los tres años.

8. Inversiones en empresas del grupo y asociadas

Instrumentos de patrimonio

El detalle y movimientos de este epígrafe del balance durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015 es el siguiente:

	Miles de Euros						
	05/03/2015	Altas	Bajas	31/12/2015	Altas	Bajas	31/12/2016
VBA SUB 3000, S.L.U.	-	4	-	4	20	-	24
Total Coste	-	4	-	4	20	-	24
VBA SUB 3000, S.L.U.	-	-	-	-	(24)	-	(24)
Total Deterioro	-	-	-	-	(24)	-	(24)
Total	-	4	-	4	(4)	-	-

Con fecha 2 de julio de 2015, la Sociedad adquirió el 100% de participaciones de la sociedad VBA SUB 3000, S.L.U. (anteriormente denominada "Global Pollux, S.L.U.") por un importe de 4 miles de euros. Dicha participada a fecha de cierre de los ejercicios 2016 y 2015 no ha desarrollado actividad alguna.

El 8 de marzo de 2016 la Sociedad decidió aumentar el capital social de la filial en un importe de 20 miles de euros. El coste de emisión de esta ampliación de capital ascendió a 2 miles de euros.



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

Cuando VBA SUB 3000, S.L.U. fue adquirida por VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A., esta última se convirtió en la Sociedad Dominante de un grupo de sociedades, sobre las cuales tiene control, siendo el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2015 el primer ejercicio fiscal en el que se presentaron estados financieros consolidados.

Los importes del capital, reservas, resultado del ejercicio y otra información de interés, según aparecen en las cuentas anuales abreviadas individuales de dicha Sociedad a 31 de diciembre de 2016 y 2015, se presentan en el siguiente cuadro:

31 de diciembre de 2016

Denominación/Domicilio	% Partic. Directa	Capital social	Prima de emisión	Reservas	Resultado del ejercicio	Total patrimonio neto	Miles de Euros		
							Valor en libros		Valor Neto Contable
							Coste	Deterioro	
VBA SUB 3000, S.L.U. / C. Almagro 3, 5º Izq - Madrid	100%	6	18	(17)	(19)	(12)	24	(24)	-
Total		6	18	(17)	(19)	(12)	24	(24)	-

31 de diciembre de 2015

Denominación/Domicilio	% Partic. Directa	Capital social	Prima de emisión	Reservas	Resultado del ejercicio	Total patrimonio neto	Miles de Euros		
							Valor en libros		Valor Neto Contable
							Coste	Deterioro	
VBA SUB 3000, S.L.U. / C. Almagro 3, 5º Izq - Madrid	100%	4	-	(3)	(12)	(11)	4	-	4
Total		4	-	(3)	(12)	(11)	4	-	4

9. Efectivo y equivalentes de efectivo

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye efectivo (efectivo en caja y depósitos bancarios a la vista) y equivalentes de efectivo (es decir, inversiones a corto plazo de gran liquidez, fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo en un plazo máximo de tres meses y cuyo valor está sujeto a un riesgo de cambio poco significativo). El importe en libros de estos activos es igual a su valor razonable.

También bajo este epígrafe, la Sociedad incluye un depósito a corto plazo en una entidad financiera por un importe de 1.050 miles de euros constituido el 25 de abril de 2016, que pueden ser recuperados en cualquier momento. La remuneración anual es de 0,25%, sin embargo en el caso de que el depósito se recuperara antes del período de un año desde su constitución, la remuneración anual ascendería al 0,1%.

A 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, el saldo del epígrafe 'efectivo y equivalentes de efectivo' es de libre disposición salvo un total de 300 miles de euros que, a 31 de diciembre de 2016, se encuentra encomendado para su gestión al proveedor de liquidez (Renta 4 Banco, S.A.).



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

10. Patrimonio Neto

Capital y prima de emisión

	Número de acciones	Capital Social	Prima de emisión	Miles de euros Total
Saldo a 5 de marzo de 2015	60.000	60	-	60
Transformación	(60.000)	(60)	-	(60)
Transformación	12.000	60	-	60
Aumento de capital	105.500	528	588	1.116
Aumento de capital	1.155.650	5.778	5.778	11.556
Aumento de capital	115.000	575	575	1.150
Costes de emisión de capital	-	-	(177)	(177)
Saldo a 31 de diciembre de 2015	1.388.150	6.941	6.764	13.705
Aumento de capital	22.053	110	120	230
Aumento de capital	9.588	48	52	100
Aumento de capital	82.149	411	472	883
Aumento de capital	55.842	279	321	600
Aumento de capital	30.502	153	201	354
Aumento de capital	14.291	71	104	175
Costes de emisión de capital	-	-	(344)	(344)
Saldo a 31 de diciembre de 2016	1.602.575(*)	8.013	7.690	15.703

(*) Esta cifra incluye 26.269 acciones propias como se desglosa a continuación.

La Sociedad fue constituida el 5 de marzo de 2015 con un capital social inicial de 60 miles de euros, compuesto por 60.000 acciones con un valor nominal de 1 euro cada una de ellas, numeradas del 1 al 60.000 inclusive, que fueron totalmente suscritas y desembolsadas.

La totalidad de las acciones de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. están admitidas a cotización desde el día 23 de diciembre de 2016, cotizan en el mercado alternativo bursátil (MAB) y forman parte del segmento SOCIMIs.

Durante el ejercicio comprendido entre el 5 de marzo de 2015 al 31 de diciembre de 2015 tuvieron lugar las siguientes operaciones en referencia al capital social y prima de emisión de la Sociedad:

- El 2 de julio de 2015, por medio de escritura pública número 1.153 otorgada ante el notario de Madrid Antonio Morenés Gilés, tuvo lugar la agrupación de las acciones de la compañía, mediante la conversión de cada cinco acciones de 1 euro de valor nominal en una nueva acción de 5 euros de valor nominal, reduciendo así el número total de acciones de las iniciales 60.000 acciones a 12.000 acciones, sin cambio en la cuantía del capital social de la Sociedad. Como resultado de esta operación, el capital social está representado por 12.000 acciones de 5 euros de valor nominal, numeradas consecutivamente desde 1 a 12.000, inclusive. En la misma fecha, se acuerda realizar una ampliación de capital por un importe total de 528 miles de euros, a través de la creación y emisión de 105.500 nuevas acciones con un valor nominal de 5 euros cada una de ellas, numeradas desde 12.001 a 117.500 totalmente suscritas y desembolsadas. Estas nuevas acciones fueron emitidas con una prima de emisión total de 588 miles de euros.
- El 2 de julio de 2015, tuvo lugar otro aumento de capital por escritura pública número 1.154 otorgada ante el notario de Madrid Antonio Morenés Gilés, por importe de 5.778 miles de euros mediante la creación y emisión de 1.155.650 de nuevas acciones con un valor nominal de 5 euros cada una, numeradas de 117.501 a 1.273.150 totalmente suscritas y desembolsadas. Estas nuevas acciones fueron emitidas con una prima de emisión total de 5.778 miles de euros. La contraprestación en efectivo recibida por la Sociedad de los accionistas respecto del aumento de capital y prima de emisión ascendió a 11.556 miles de euros.



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

- El 24 de septiembre de 2015, mediante escritura pública número 978 otorgada ante el notario de Madrid, don Carlos de Prada Guaita, la Sociedad incrementó su capital social en la cuantía de 575 miles de euros a través de la creación y la emisión de 115.000 nuevas acciones con un valor nominal de 5 euros cada una, numeradas de 1.273.151 a 1.388.150 totalmente suscritas y desembolsadas. Estas nuevas acciones emitidas con una prima de emisión total de 575 miles de euros. La contraprestación en efectivo recibida por la Sociedad de los accionistas respecto del aumento de capital y prima de emisión ascendió a 1.150 miles de euros.
- El 12 de noviembre de 2015, tuvo lugar un tercer aumento de capital mediante escritura pública de 14 de enero de 2016 otorgada ante el notario de Madrid, don Carlos de Prada Guaita, con el número 19 de su protocolo, por un total de 110 miles de euros a través de la creación y emisión de 22.053 nuevas acciones con un valor nominal de 5 euros cada una, numeradas de 1.388.151 a 1.410.203 totalmente suscritas y desembolsadas. Estas nuevas acciones fueron emitidas con una prima de emisión total de 120 miles de euros. La contraprestación en efectivo recibida por la Sociedad de los accionistas respecto del aumento de capital y prima de emisión ascendió a 230 miles de euros.
- El 16 de diciembre de 2015, la Sociedad decidió aumentar su capital, mediante escritura pública de 11 de febrero de 2016 otorgada ante el notario de Madrid, don Carlos de Prada Guaita, con número 131 de su protocolo, por un total de 48 miles de euros a través de la creación y emisión de 9.588 nuevas acciones con un valor nominal de 5 euros cada una, numeradas de 1.410.204 a 1.419.791 totalmente suscritas y desembolsadas. Estas nuevas acciones fueron emitidas con una prima de emisión total de 52 miles de euros. La contraprestación en efectivo recibida por la Sociedad de los accionistas respecto del aumento de capital y prima de emisión ascendió a 100 miles de euros.

Durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2016 han tenido lugar las siguientes operaciones en referencia al capital social y prima de emisión de la Sociedad:

- El 8 de marzo de 2016, tuvo lugar un nuevo aumento de capital mediante escritura pública de 18 de mayo de 2016 otorgada ante el notario de Madrid, don Carlos de Prada Guaita, con el número 593 de su protocolo, que asciende a 411 miles de euros a través de la creación y emisión de 82.149 nuevas acciones con un valor nominal de 5 euros cada una, numeradas de 1.419.792 a 1.501.940 totalmente suscritas y desembolsadas. Estas nuevas acciones fueron emitidas con una prima de emisión total de 472 miles de euros. La contraprestación en efectivo recibida por la Sociedad de los accionistas respecto del aumento de capital y prima de emisión ascendió a 883 miles de euros.
- El 31 de marzo de 2016, la Sociedad decidió aumentar su capital mediante escritura pública número 594 otorgada el 18 de mayo de 2016 ante el notario de Madrid don Carlos de Prada Guaita, por 279 miles de euros a través de la creación y emisión de 55.842 nuevas acciones con un valor nominal de 5 euros cada una, numeradas de 1.501.941 a 1.557.782 totalmente suscritas y desembolsadas. Estas nuevas acciones fueron emitidas con una prima de emisión total de 321 miles de euros. La contraprestación en efectivo recibida por la Sociedad de los accionistas respecto del aumento de capital y prima de emisión ascendió a 600 miles de euros. Este aumento de capital fue inscrita en el registro mercantil en fecha 12 de julio de 2016.
- El 30 de junio de 2016, la Sociedad decidió aumentar su capital mediante escritura pública número 1.124 otorgada el 6 de septiembre de 2016 ante el notario de Madrid don Carlos de Prada Guaita, por un total de 153 miles de euros a través de la creación y emisión de 30.502 nuevas acciones con un valor nominal de 5 euros cada una, numeradas de 1.557.783 a 1.588.284, totalmente suscrita y desembolsadas. Estas nuevas acciones fueron emitidas con una prima de emisión total de 200 miles de euros. La contraprestación en efectivo recibidos por la Sociedad de los accionistas respecto del aumento de capital y prima de emisión ascendió a 353 miles de euros. Este aumento de capital fue inscrito en el Registro Mercantil en fecha 27 de septiembre de 2016.
- El 20 de julio de 2016, la Sociedad decidió aumentar su capital social mediante escritura pública, mediante escritura pública número 1.125 otorgada el 6 de septiembre de 2016 ante el notario de Madrid don Carlos de Prada Guaita, por un total de 71 miles de euros a través de la creación y emisión de 14.291 nuevas acciones con un valor nominal de 5 euros cada una, numeradas de 1.588.285 a 1.602.575. Estas nuevas acciones han sido emitidas con una prima de emisión total de 104 miles de euros. La contraprestación en efectivo recibida por la Sociedad en relación con el aumento de capital y la prima de emisión, ascendió a 176 miles de euros. Este aumento de capital fue inscrito en el Registro Mercantil en fecha 27 de septiembre de 2016.



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

El capital social y la prima de emisión, incluyendo la prima de emisión de acciones y la que deriva de los anticipos de capital y prima de emisión, que están totalmente desembolsadas, es como sigue:

	31 diciembre 2016	31 diciembre 2015
Número de acciones	1.602.575	1.388.150
Valor nominal (Euro)	5	5
Capital social (miles de euros)	8.013	6.941
Prima de emisión (miles de euros)	8.211	6.941
	16.224	13.882
Costes de emisión de capital (miles de euros)	(521)	(177)
	15.703	13.705

Se han deducido de la prima de emisión los costes de emisión de instrumentos de patrimonio.

Acciones en patrimonio propias

El movimiento del epígrafe de acciones propias durante los ejercicios 2015 y 2016 es el siguiente:

	Miles de euros	
	Número de acciones	Valor
Saldo a 5 de marzo de 2015	-	-
Aumentos / Compras	-	-
Disminuciones / Ventas	-	-
Saldo a 31 de diciembre de 2015	-	-
Aumentos / Compras	26.269	323
Disminuciones / Ventas	-	-
Saldo a 31 de diciembre de 2016	26.269	323

Las acciones propias de la Sociedad a 31 de diciembre de 2016 representan un 1,64% del capital social y totalizan 26.269 acciones con un precio promedio de adquisición de 12,284 euros por acción.

Con fecha 7 de septiembre de 2016 la Junta General de Accionistas de la Sociedad acordó autorizar al Consejo de Administración para que pueda adquirir derivativamente acciones propias a título de compraventa, permuta o dación en pago, en una o varias veces, siempre que las acciones adquiridas no excedan de un 20% del capital social, a un precio mínimo igual a su valor nominal y a un precio máximo igual a (i) si las acciones han sido admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, el 120% de su valor de cotización en la fecha de la adquisición o (ii) si las acciones no han sido admitidas a negociación en un mercado regulado o sistema multilateral de negociación, 25 euros por acción. La autorización se ha concedido para un periodo de 5 años a contar desde el día siguiente a la fecha del acuerdo.

Reservas legales y otras reservas

En virtud de la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad debe transferir el 10% de los beneficios netos de cada ejercicio a la reserva legal hasta que la misma alcance el 20% del capital social. La reserva legal puede emplearse para aumentar el capital social siempre que el balance restante no caiga por debajo del 10% del capital social ya aumentado. Por el contrario, mientras la reserva legal no supere el 20% del capital social, y teniendo en cuenta las limitaciones establecidas en el régimen SOCIMI, solamente podrá destinarse a compensar pérdidas, siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

De conformidad con la Ley 11/2009, por la que se regulan las SOCIMI, la reserva legal de las empresas que han optado por aplicar el régimen SOCIMI, no podrá exceder del 20% del capital accionario en la figura. Los estatutos de estas empresas no pueden establecer ninguna otra reserva indisponible diferente de la reserva legal.

A 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015 no está constituida la reserva legal por parte de la Sociedad.

Estructura accionaria

Los principales accionistas del Grupo a 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, con un porcentaje de participación directa o indirecta superior al 5% del capital social de la Sociedad, son los siguientes:

Accionista	% Número de acciones (*)					
	31 diciembre 2016			31 diciembre 2015		
	Directa	Indirecta	Total	Directa	Indirecta	Total
M. Wertheim (holdings) Ltd.	12,49%	-	12,49%	14,41%	-	14,41%
Value Base Ltd.	7,34%	7,34%	14,68%	8,46%	8,46%	16,92%
Adi Savir	6,25%	-	6,25%	7,20%	-	7,20%
Ido Nouburger	6,25%	-	6,25%	7,20%	-	7,20%
Michael Mor	6,25%	-	6,25%	7,20%	-	7,20%
Dan Rimoni	5,54%	-	5,54%	8,28%	-	8,28%

(*) Porcentaje del total del capital suscrito en fecha de cierre del ejercicio, sin tener en cuenta los aumentos de capital social pendientes de inscripción en el Registro Mercantil.

Distribución del resultado

La propuesta de distribución del resultado y de reservas a presentar a la Junta General de Accionistas de la Sociedad es la siguiente:

	Miles de euros
Base de distribución	
Beneficio /(Pérdida)	(1.680)
Distribución	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.680)

La distribución del resultado y de reservas de la Sociedad a 31 de diciembre de 2015 aprobado por la Junta General de Accionistas de la Sociedad, es el siguiente:

	Miles de euros
Base de distribución	
Beneficio /(Pérdida)	(423)
Distribución	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(423)

Política de distribución de dividendos

El dividendo se pagará en efectivo, y será reconocido como un pasivo en las Cuentas Anuales en el período en que los dividendos son aprobados por los accionistas de la Sociedad o sociedades dependientes.

Dada su condición de SOCIMI a efectos fiscales, la Sociedad se encuentra obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio en la forma siguiente:



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

- 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.

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 reserva legal de las empresas que han optado por aplicar el régimen fiscal especial SOCIMI no podrá superar el 20% del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior. Una vez que todos los importes establecidos por la ley o los estatutos han sido cubiertos, únicamente se podrán distribuir dividendos con cargo a resultados del ejercicio o a reservas de libre disposición siempre y cuando el patrimonio neto de la Sociedad no sea inferior a su cifra de capital social y que no caiga por debajo del capital social como consecuencia de la distribución. A estos efectos, los resultados imputados directamente contra patrimonio no podrán ser objeto de distribución directa o indirectamente. Si hay pérdidas de ejercicios anteriores que causan que el patrimonio neto de la Sociedad sea inferior al capital social, los beneficios deben ser utilizados para compensar dichas pérdidas.

Durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2016 y el ejercicio comprendido entre el 5 de marzo de 2015 y el 31 de diciembre de 2015, no se han distribuido los dividendos.

10. Proveedores y otras cuentas a pagar

El valor en libros de estas partidas no difiere significativamente de su valor razonable.

Información sobre aplazamiento del pago realizado a proveedores

La información requerida por la Disposición Adicional Tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, es el siguiente (expresada en miles de euros)

A continuación se detalla la información requerida por la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, que ha sido preparada aplicando la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha 29 de enero de 2016.

	2016	2015
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	19	11
Ratio de operaciones pagadas	19	n/a
Ratio de operaciones pendientes de pago	16	n/a
	Importe (miles de euros)	
Total pagos realizados	4.577	n/a
Total pagos pendientes	583	n/a



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

Se entenderá por "Periodo medio de pago a proveedores" al plazo que transcurre desde la fecha de factura hasta el pago material de la operación según se desprende de la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas mencionado anteriormente.

Dicho "Periodo medio de pago a proveedores" se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio del ratio de operaciones pagadas por el importe total de los pagos realizados más el ratio de operaciones pendientes de pago por el importe total de pagos pendientes y, en el denominador, por el importe total de pagos realizados y los pagos pendientes.

El ratio de operaciones pagadas se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pagados, por el número de días de pago (días naturales transcurridos desde que se inicia el cómputo del plazo hasta el pago material de la operación) y, en el denominador, el importe total de pagos realizados.

Asimismo, el ratio de operaciones pendientes de pago corresponde al cociente formulado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pendientes de pago, por el número de días pendiente de pago (días naturales transcurridos desde que se inicia el cómputo del plazo hasta el día de cierre de las cuentas anuales) y, en el denominador, el importe total de pagos pendientes.

De acuerdo con lo estipulado en el artículo tres de la resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha 29 de enero de 2016, no se ha considerado el importe de las transacciones devengadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 11/2013 de 26 de julio es de 30 días excepto que exista un acuerdo entre las partes con un plazo máximo de 60 días.

11. Deudas con entidades financieras

El detalle de las deudas con entidades de crédito mantenidas por el grupo a 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

Entidad financiera	Fecha constitución	Vencimiento	Tipo de interés	Importe financiado	Deuda a largo plazo		Deuda a corto plazo		Intereses pagados
					Principal	Intereses devengados no pagados	Principal	Gasto financiero del ejercicio	
Bankinter	21/04/2016	21/04/2031	Variable Eur12+1,25%	2.100	1.958	70	6	20	13
Bankinter	19/07/2016	19/07/2031	Fijo 1,8%	750	705	24	3	7	3
Bankinter	19/07/2016	19/07/2031	Fijo 1,8%	300	281	9	1	3	1
Sabadell	30/11/2016	31/12/2031	Fijo 1,8%	600	589	-	-	1	1
Sabadell	30/11/2016	31/12/2031	Fijo 1,8%	637	623	-	-	1	1
				4.387	4.156	103	10	32	19

La deuda financiera de la Sociedad se encuentra registrada en balance por su coste amortizado.

Todos los préstamos descritos están garantizados mediante compromiso hipotecario sobre determinados inmuebles cuyo valor de mercado al 31 de diciembre de 2016 asciende a 12.678 miles de euros (Nota 6).

Los préstamos detallados anteriormente contienen ciertos pactos que son habituales en el mercado para financiaciones de esta naturaleza (ratios basados en el "Loan to Value" (LTV) e ingresos por rentas de los bienes hipotecados). El incumplimiento de estas obligaciones podría suponer un evento de incumplimiento y puede dar lugar, entre otros, a una amortización anticipada parcial de los préstamos.

A 31 de diciembre de 2016, la Sociedad cumple en su totalidad con todos los términos, condiciones, pactos y disposiciones de los acuerdos de financiación en vigor.

A juicio de los Administradores de la Sociedad, dichos ratios se cumplen al 31 de diciembre de 2016, en la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales y la previsión es que los mismos sean cumplidos en los próximos 12 meses.



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

12. Administraciones públicas y situación fiscal

12.1. Saldos con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015 es la siguiente:

	Miles de euros			
	31 diciembre 2016		31 diciembre 2015	
	Activos	Pasivos	Activos	Pasivos
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	-	12	2	2
Impuesto sobre el Valor Añadido	39	-	-	8
Seguridad Social	-	5	-	-
Otros impuestos	2	-	-	-
	<u>41</u>	<u>17</u>	<u>2</u>	<u>10</u>

La Sociedad no mantiene saldos a largo plazo con la Administración Pública al 31 de diciembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015.

12.2. Impuesto de sociedades

La conciliación entre resultado y la base imponible de la Sociedad para el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2016 se presenta a continuación:

	Miles de euros						
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			Total
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total	
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	(1.680)	-	(1.680)	-	-	-	(1.680)
Impuestos sobre beneficios	-	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes:	24	-	24	-	(344)	(344)	(320)
Diferencias temporarias:	-	-	-	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			<u>(1.656)</u>			<u>(344)</u>	<u>(2.000)</u>

De acuerdo con la Ley SOCIMI, el actual Impuesto sobre sociedades es el resultado de aplicar el tipo del 0% a la base imponible. Ninguna deducción es aplicable en el ejercicio 2015, ni retenciones ni pagos a cuenta.

Las diferencias permanentes hacen referencia a la no deducibilidad de las pérdidas por deterioro de participaciones en sociedades vinculadas (nota 8), así como a los costes de emisión de capital social relativas a las ampliaciones de capital realizadas durante el ejercicio, y ascienden a 344 miles de euros (nota 9).

12.3. Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, 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. A 31 de diciembre de 2016 las sociedades del Grupo tienen abiertos a inspección por las autoridades fiscales los principales impuestos que les son aplicables desde su constitución y cuyo periodo de liquidación ha transcurrido a 31 de diciembre de 2016.

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, en caso de producirse, no afectarían significativamente a las presentes Cuentas Anuales.



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

13. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

La totalidad del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad corresponde a ingresos por arrendamiento de las inversiones inmobiliarias detalladas en la nota 6.

La cifra de negocio de la Sociedad se ha generado íntegramente en España.

b) Gastos de personal

La composición de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31 Diciembre	
	2016	2015
Sueldos, salarios y asimilados	99	6
Cargas sociales	22	2
Total	121	8

El número medio de empleados en el curso del ejercicio distribuido por categorías es el siguiente:

	2016	2015
Titulados superiores	3	1
Administrativos y otros	1	-
Total empleo medio	4	1

Asimismo, la distribución por sexos al cierre del ejercicio del personal de la Sociedad es la siguiente:

	31 diciembre 2016			31 diciembre 2015		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Titulados superiores	2	2	4	-	1	1
Administrativos y otros	1	1	2	-	-	-
Total	3	3	6	-	1	1



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

c) Otros gastos de explotación:

La composición de este epígrafe de la cuenta de resultados es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31 Diciembre	
	2016	2015
Arrendamientos y cánones	24	-
Reparaciones y conservación	127	6
Servicios de profesionales independientes	1.615	406
Primas de seguros	25	4
Servicios bancarios y similares	5	1
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	7	-
Suministros	58	-
Otros servicios	18	8
Servicios exteriores	1.879	425
Tributos	31	-
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales (nota 7)	29	-
Total	1.939	425

La línea de gastos de Servicios de profesionales independientes tiene la siguiente composición:

	Miles de Euros	
	31 Diciembre	
	2016	2015
Honorario de Gestión – ver nota 1 y 16	212	12
Honorario de Éxito – ver nota 1 y 16	1.029	293
Otros servicios de profesionales independientes	373	101
Total	1.614	406

Cálculo del Honorario de Éxito:

En la siguiente tabla se muestra el cálculo del Honorario de Éxito al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015 de acuerdo con las condiciones establecidas en el Contrato de Gestión, detallado en la nota 1.

	Miles de Euros	
	31 Diciembre	
	2016	2015
Patrimonio neto consolidado al inicio del ejercicio	15.255	60
Incrementos de patrimonio netos durante el período (prorratados)	1.370	6.596
Resultado consolidado del período (antes de Honorario de éxito)	5.313	1.513
Hurdle rate (8%)	1.330	529
Catch – up acumulado	319	127
Carried interest	710	166
Total Honorario de éxito (16% más IVA)	1.029	293
Beneficio neto consolidado para el accionista (*)	4.284	1.220

(*) Ver Cuentas Anuales Consolidadas al 31 de diciembre de 2016



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

d) Resultado financiero

El resultado financiero al 31 de diciembre de 2016 y el 31 de diciembre de 2015 presenta el siguiente desglose:

	Miles de euros	
	31 diciembre	
	2016	2015
Ingresos financieros		
Ingresos por intereses de terceros	8	16
Gastos financieros		
Gastos por intereses de deudas con entidades de crédito (nota 11)	(32)	-
Total	(24)	16

14. Honorarios de auditoría de cuentas

Los gastos por servicios de auditoría devengados por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. en el ejercicio 2016 ascienden a la suma de 40 miles de euros (28 miles de euros en el ejercicio 2015).

Asimismo, los honorarios devengados durante el ejercicio por otras sociedades de la red PwC como consecuencia de servicios de asesoramiento fiscal y otros servicios de verificación, ascendieron a 11 miles de euros (2015: 0) y 31 miles de euros (2015: 0 miles de euros), respectivamente.

15. Información medioambiental

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados.

Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en las notas a las presentes Cuentas Anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

16. Saldos y transacciones con partes vinculadas

A continuación se detallan las transacciones realizadas con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2015 y 2016:

	Miles de euros		
	31 diciembre 2016		
	Honorario de éxito	Honorario de gestión	Otros servicios
VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.	1.029	212	-
Aura Asset Management, S.L.	-	-	99
Aura Real Estate Experts, S.L.	-	-	6
	1.029	212	105

	Miles de euros		
	31 diciembre 2015		
	Honorario de éxito	Honorario de gestión	Otros servicios
VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.	293	12	50
Aura Real Estate Experts, S.L.	-	-	4
	293	12	54



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

El desglose de los saldos pendientes con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2016 y a 31 de diciembre de 2015 es el siguiente:

	Miles de euros	
	Cuentas a pagar	
	31 diciembre 2016	31 diciembre 2015
VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.	1.336	296
Aura Asset Management, S.L.	10	-
Total	1.346	296

	Miles de euros	
	Cuentas a cobrar	
	31 diciembre 2016	31 diciembre 2015
VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.	9	-
Total	9	-

Como se menciona en la nota 1.2, la Sociedad tiene varios acuerdos con VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L. (la Sociedad Gestora).

Además, Aura Asset Management, S.L. ofrece servicios de gestión de activos a la Sociedad y desde el 15 de junio de 2016 también factura mensualmente una cuota de arrendamiento relativa a las oficinas donde el Grupo tiene su sede. Esta cuota de arrendamiento hasta dicha fecha era satisfecha a Aura Real Estate Experts, S.L.

Los Administradores de la Sociedad consideran que las operaciones con las entidades vinculadas han sido realizadas según condiciones de mercado y atendiendo a los acuerdos entre las partes.

Los precios de las operaciones realizadas con partes vinculadas se encuentran adecuadamente soportados, por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos que pudieran originar pasivos fiscales significativos.

Las operaciones descritas anteriormente son consideradas como realizadas con partes vinculadas debido a que algunos miembros del Consejo de Administración de la Sociedad son los propios accionistas de la Sociedad Gestora (VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.) y el gestor de activos (Aura Asset Management, S.L.).

17. Órgano de administración y alta dirección

Retribución al Consejo de Administración y Alta Dirección

Durante el ejercicio 2016, el importe devengado por los miembros del órgano de administración de la Sociedad ha ascendido a 19 miles de euros (2015: 0) así como indirectamente los importes y por los conceptos señalados en la nota 16 anterior. Durante el ejercicio 2015 los Administradores de la Sociedad que integraban el Consejo de Administración no percibieron retribución alguna a excepción de los importes y por los conceptos señalados en la nota 16 anterior.

Durante el ejercicio 2016, al igual que en 2015, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de antiguos o actuales miembros del órgano de administración de la Sociedad. De la misma forma, no se han contraído obligaciones por estos conceptos durante el año.

Por lo que se refiere al pago de primas de seguros de responsabilidad civil, la Sociedad tiene suscritas pólizas de seguro que supusieron en 2016 el pago de 5 miles de euros (5 miles de euros en 2015) de las que resultan beneficiarios los Administradores de la Sociedad.



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

Los miembros del órgano de administración de la Sociedad no han percibido remuneración alguna en concepto de 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.

Retribución y préstamos al personal de alta dirección

A 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Sociedad no mantiene contratados a empleados que pudieran estar considerados de alta dirección. La planificación, dirección y control de las actividades, se llevaran a cabo mediante decisiones conjuntas si afectan a políticas económicas y estratégicas, y son tomadas por el Consejo de Administración.

Situaciones de conflictos de interés de los administradores

El artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital obliga a los Administradores a notificar al cuerpo de Gobierno Corporativo de cualquier conflicto de intereses directo o indirecto que puedan afectar a los intereses de las sociedades del Grupo.

Del mismo modo, los administradores deberán comunicar la participación directa o indirecta que ellos o personas vinculadas a ellos tengan en cualquier empresa que se dedique a actividades similares, análogas o complementarias a las del objeto de la Sociedad, así como a comunicar los cargos o funciones que puedan tener en la misma.

En este sentido, con el fin de cumplir con todas las obligaciones recogidas en la Ley de Sociedades de Capital y, en particular, con los deberes que se les imponen a los Administradores, algunos de los miembros del consejo han puesto de manifiesto que podrían encontrarse potencialmente en una situación de conflicto de intereses debido a que, de forma directa o indirecta mantienen una participación en la Sociedad Gestora o en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad que el de las sociedad del Grupo.

- Se hace constar que cuatro de los seis miembros del Consejo de Administración de la Sociedad son a su vez miembros del Consejo de Administración de (i) la Sociedad Gestora (VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.) y (ii) de VBA SUB 3000, S.L.U. En este sentido, el Consejo de Administración de estas dos últimas sociedades está integrado por cuatro miembros que lo son a su vez del Consejo de Administración de la Sociedad.
- D. Fernando Ernesto Acuña Ruiz y D. Juan Manuel Soldado Huertas, tienen una participación indirecta en la Sociedad Gestora a través de la entidad Aura Asset Management, S.L., cuyo capital social controlan en más de un 50%.
- D. Yair Ephrati ostenta una participación directa del 12,5% en el capital social de la Sociedad Gestora.
- D. Ido Nouberger mantiene una participación del 20,075% de Value Base Ltd, que a su vez controla el 37,5% del capital social de la Sociedad Gestora (y el 50% de los derechos de voto en la Sociedad Gestora, considerando que tiene conferidos los derechos de voto de las acciones titularidad de D. Yair Ephrati)
- Value Base Ltd y el cónyuge de D. Yair Ephrati, tiene una participación del 75% y el 25% respectivamente en Value Base Mergers and Acquisitions Ltd. que es una de las entidades con las que la Sociedad Gestora ha suscrito algún contrato de prestación de servicios.
- D. Fernando Ernesto Acuña Ruiz, mantiene una participación en una entidad denominada Morton Street, S.L., cuyo objeto social y actividades de negocio son similares a aquellas a las que desempeña el Grupo.
- D. Fernando Ernesto Acuña Ruiz y D. Juan Manuel Soldado Huertas con socios en la sociedad Aura Asset Management, S.L., en el que una parte de su objeto social es el mismo que el objeto social de la Sociedad.



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

Con fecha de 8 de febrero de 2016, se celebró una Junta Universal Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad Dominante en la que se trataron ciertos asuntos en el orden del día que podrían haber supuesto un conflicto de interés para alguno de los accionistas a tenor de lo dispuesto en el Artículo 190 de Ley de Sociedades de Capital. Sin embargo, para evitar la materialización del conflicto D. Ido Nouberger, Tracenda Investments Ltd, sociedad controlada por D. Yair Ephrati, Value Base Ltd, Value Base Hedge Fund Ltd, y Morton Street, S.L., cuyo capital social controla D. Fernando Ernesto Acuña Ruiz, Aura Asset Management, S.L., de la que son socios D. Fernando Ernesto Acuña Ruiz y D. Juan Manuel Soldado Huertas se abstuvieron de emitir voto alguno, tal y como se hizo constar expresamente en la correspondiente acta, en relación con los siguientes acuerdos:

"CUARTO.- Aprobación de modificación al Contrato de Gestión con Aura Asset Management, S.L."

"QUINTO.- Ratificación de una póliza de responsabilidad civil para administradores"

"SEXTO.- Ejecución de una nueva póliza de responsabilidad civil para administradores"

Adicionalmente, el 7 de septiembre de 2016 los Accionistas de la Sociedad Dominante en Junta General aprobaron la dispensa de las prohibiciones contenidas en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, conforme a lo previsto en el artículo 230 de dicha Ley, en relación con los miembros del Consejo de Administración que lo son a su vez de la Sociedad Gestora (VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.) en relación con las funciones que desempeñan en esta sociedad, así como a uno de ellos en relación con el cargo que desempeña en la sociedad Aura Asset Management, S.L.

18. Provisiones y contingencias

A 31 de diciembre de 2016 y a 31 de diciembre de 2015, la Sociedad no tiene provisiones ni pasivos contingentes.

19. Exigencias informativas derivadas de la condición de Socimi, Ley 11/2009 de régimen Socimi, modificada por la ley 12/2012.

Descripción	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2015
A) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	N/A	N/A
B) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	N/A	N/A
C) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.	N/A	N/A
D) En caso de distribución con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 19% o al tipo general.	N/A	N/A
E) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.	N/A	N/A
F) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	Ver nota 6 y Anexo I	Ver nota 6 y Anexo I
G) Identificación del activo que computa dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.	Ver nota 6 y Anexo I	Ver nota 6 y Anexo I
H) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal aplicable en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.	N/A	N/A



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

20. Hechos posteriores

A juicio de los administradores de la Sociedad no se ha puesto de manifiesto ningún otro asunto que pueda tener algún efecto significativo en las presentes Cuentas Anuales con posterioridad al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016.



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

Anexo I: Inversiones inmobiliarias adquiridas por la Sociedad

Tipología	Ubicación	Fecha de adquisición
Edificio	Calle Juan Pascual nº12-14. Madrid.	30/07/2015
Apartamento	Calle Venancio Martín, 50, 3º Izquierda. Madrid.	19/11/2015
Apartamento	Calle Uva, 7, 2ºB. Madrid.	19/11/2015
Apartamento	Calle Zarzuela, 26, 3º Derecha. Madrid.	19/11/2015
Apartamento	Calle Abdón Bordo, 19, 3ºC. Madrid.	19/11/2015
Apartamento	Calle Misericordia, 4 BIS, 3º3. Madrid.	19/11/2015
Apartamento	Calle San José y Pasaderas, 33, 3ºC. Madrid.	19/11/2015
Apartamento	Travesía de Getafe, 7, 5ªA. Parla	19/11/2015
Apartamento	Avenida Cerro de los Ángeles, 15, 3ºC. Madrid.	19/11/2015
Apartamento	Calle Abedul, 8, 3ºB. Madrid	19/11/2015
Apartamento	Calle Flor De Lis, 13, 3ºD. Madrid.	19/11/2015
Apartamento	Calle Concepción de la Oliva, 21, 5ºB. Madrid.	17/12/2015
Apartamento	Calle León XIII, 4, 4ºB. Madrid.	17/12/2015
Apartamento	Calle Camino de la Suerte, 17, 3ºC. Madrid.	17/12/2015
Apartamento	Calle Buena Madre, 2, 2ºD. Madrid.	17/12/2015
Apartamento	Calle Aguja, 12, 4ºD. Madrid.	17/12/2015
Apartamento	Calle Doctor M. Carriche, 2, 4º Drcha. Madrid.	17/12/2015
Apartamento	Calle Josué Lillo, 8, 4ºC. Madrid.	17/12/2015
Apartamento	Avenida Cerro Prieto, 16, 4º Centro C. Madrid.	17/12/2015
Apartamento y trastero	Calle Oropéndola, nº17, Bajo A. Madrid.	17/12/2015
Apartamento	Calle Oropéndola, nº17, 1º A. Madrid.	17/12/2015
Apartamento	Calle Oropéndola, nº17, 1º B. Madrid.	17/12/2015
Apartamento	Calle Oropéndola, nº17, 2º B. Madrid.	17/12/2015
Apartamento y trastero	Calle Oropéndola, nº17, Ático B. Madrid.	17/12/2015
Parking	Calle Oropéndola, nº17 Sótano, nº 3. Madrid.	17/12/2015
Apartamento y trastero	Calle Cantueso, nº 43, Bajo A. Madrid.	17/12/2015
Apartamento y trastero	Calle Cantueso, nº 43, Bajo B. Madrid.	17/12/2015
Apartamento y trastero	Calle Cantueso, nº 43, Bajo C. Madrid.	17/12/2015
Apartamento y trastero	Calle Cantueso, nº 43, 1º A. Madrid.	17/12/2015
Apartamento y trastero	Calle Cantueso, nº 43, 1º B. Madrid.	17/12/2015
Apartamento y trastero	Calle Cantueso, nº 43, 1º C. Madrid.	17/12/2015
Apartamento y trastero	Calle Cantueso, nº 43, 2º B. Madrid.	17/12/2015
Apartamento y trastero	Calle Cantueso, nº 43, 2º C. Madrid.	17/12/2015
Apartamento	Calle Ciudad Jardín del Rosario, 25 1, 3º dcha. Madrid.	18/12/2015
Apartamento	Calle Cedros, 5 3ºD. Madrid.	18/12/2015
Apartamento	Calle De Rafaela Ybarra, 37, 3ºA. Madrid.	18/12/2015
Apartamento	Calle Huésped del Sevillano, 32, 2, 5º Izquierda. Madrid.	18/12/2015
Apartamento	Calle Illescas, 68, 4ºB. Madrid.	18/12/2015
Apartamento	Calle Ernestina Manuel de Villena, 4, 2º izquierda. Madrid.	18/12/2015
Apartamento	Calle Sahara. 46 1, 4ºB. Madrid.	18/12/2015
Apartamento, Parking y trastero	Calle Bariloche, nº 5, Bajo E. Madrid.	19/01/2016
Apartamento, Parking y trastero	Calle Bariloche, nº 5, 3º G. Madrid.	19/01/2016
Apartamento, Parking y trastero	Calle Bariloche, nº 5, 2º H. Madrid.	19/01/2016
Apartamento, Parking y trastero	Calle Bariloche, nº 5, 1º H. Madrid.	19/01/2016
Apartamento, Parking y trastero	Calle Bariloche, nº 7, Bajo E. Madrid.	19/01/2016
Apartamento, Parking y trastero	Calle Bariloche, nº 7, Bajo F. Madrid.	19/01/2016
Apartamento, Parking y trastero	Calle Bariloche, nº 7, 3º G. Madrid.	19/01/2016
Apartamento, Parking y trastero	Calle Bariloche, nº 7, 3º H. Madrid.	19/01/2016
Apartamento, Parking y trastero	Calle Bariloche, nº 7, 2º G. Madrid.	19/01/2016
Apartamento, Parking y trastero	Calle Bariloche, nº 7, 1º G. Madrid.	19/01/2016
Apartamento, Parking y trastero	Calle Bariloche, nº 7, 1º H. Madrid.	19/01/2016
Edificio	Calle Carnicer, nº 20. Madrid.	04/02/2016



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

Anexo I: Inversiones inmobiliarias adquiridas por la Sociedad (continuación)

Tipología	Ubicación	Fecha de adquisición
Edificio	Calle Brihuega 9. Madrid.	14/04/2016
Apartamento	Calle Rioconejos 12, 1º Dcha. Madrid.	21/04/2016
Apartamento	Calle Alejandro Morán, 38, 3º B. Madrid.	21/04/2016
Edificio	Calle Antonia Ruiz Soro 19. Madrid.	18/05/2016
Apartamento	Calle Topacio, 3, Centro Bajo Izq. Torrejón de Ardoz.	31/05/2016
Apartamento y Trastero	Calle Amor Hermoso, 59, 1ºB. Madrid.	31/05/2016
Apartamento	Calle Sanz Raso, 11, 1ºA. Madrid	31/05/2016
Apartamento	Calle Algaba, 22, 1º B. Madrid.	31/05/2016
Apartamento	Calle Alfonso XII, 8, 3ºC. Parla.	31/05/2016
Apartamento	Calle Santa Julia, 15, Bajo B. Madrid.	31/05/2016
Apartamento	Calle Santa Julia, 15, Bajo C. Madrid.	31/05/2016
Apartamento	Calle Santa Julia, 15, Bajo D. Madrid.	31/05/2016
Apartamento	Calle Santa Julia, 15, 3ºB. Madrid.	31/05/2016
Apartamento	Calle Santa Julia, 15, 3ºC. Madrid.	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 1, 1ºC. Madrid	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 1, 1ºD. Madrid	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 1, Ático A. Madrid	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 1, 2ºG. Madrid	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 1, Ático B. Madrid	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 2, 5ºG. Madrid	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 2, Ático A. Madrid	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 2, Ático B. Madrid	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 2, Ático F. Madrid	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 3, 3ºH. Madrid	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 3, 4ºC. Madrid	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 3, 5ºH. Madrid	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 3, Ático F. Madrid	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 4, Ático A. Madrid	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 4, Ático B. Madrid	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 4, 1ºB. Madrid	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 5, 2ºD. Madrid	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 5, 3ºE. Madrid	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 5, 5ºD. Madrid	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 5, Ático A. Madrid	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 5, Ático B. Madrid	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 5, Ático F. Madrid	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 6, Bajo A. Madrid	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 6, Bajo B. Madrid	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 6, 1ºE. Madrid	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 6, 1ºD. Madrid	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 6, 2ºC. Madrid	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 6, 3ºE. Madrid	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 6, 4ºE. Madrid	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 6, 5ºA. Madrid	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 6, 5ºE. Madrid	31/05/2016
Edificio	Calle Margaritas, 15. Madrid	22/12/2016



Informe de Gestión del ejercicio 2016

1. Estructura organizativa y funcionamiento

VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. ("VBARE" o la "Sociedad") se constituyó en España el 5 de marzo de 2015, de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital. Durante el ejercicio 2016 se han realizado un total de 6 ampliaciones de capital en las que se han captado un total de 2.342 miles de euros (incluida prima de emisión). A fecha 31 de diciembre de 2016, el capital social emitido de la Sociedad está compuesto por 1.602.575 acciones, ascendiendo el mismo a 8.013 miles de euros.

La Sociedad comunicó con fecha 13 de mayo de 2015 a la Agencia Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Con fecha 23 de diciembre de 2016, las acciones de VBARE fueron admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil ("MAB") segmento SOCIMIs, habiendo sido certificado por un experto independiente un rango de valor de la Sociedad de 20.775 Miles de euros (su rango medio) lo que significaba un valor por acción de 12,96 euros sobre la base de los estados financieros intermedios consolidados al 30 de septiembre de 2016, si bien el Consejo de Administración de la Sociedad decidió que el valor de emisión de las acciones se situara en 12,9 euros por acción. La capitalización bursátil de la Sociedad a 31 de diciembre de 2016 se situaba en 20.673 miles de euros (incluyendo ambos valores las acciones propias). A 31 de diciembre de 2016 el Patrimonio Neto Consolidado de la Sociedad asciende a 20.882 miles de euros lo que implica un valor por acción de 13,25 euros.

La Sociedad nació con una clara vocación de crecimiento del negocio y espera continuar con este mismo objetivo mediante la captación de fondos dando entrada a nuevos inversores (cualificados e institucionales) durante los próximos 18 meses. En este sentido se están llevando a cabo reuniones y encuentros por parte de la Dirección de la Sociedad entre inversores institucionales extranjeros con todos los esfuerzos posibles con el objeto de captar fondos que permitan la implementación de la estrategia definida y aprovechar la ventana de oportunidad que entendemos existe para este *asset - class* (residencial en alquiler) y que esperamos continuará en los próximos 3 - 5 años.

El Consejo de Administración de VBARE, el cual está compuesto por 6 miembros (de los cuales 2 son independientes) desarrolla su actividad conforme a las normas de gobierno corporativo recogidas, principalmente, en los Estatutos Sociales y atendiendo a lo dispuesto en el Reglamento Interno de Conducta.

Si bien la Sociedad tiene suscrito un Contrato de Gestión con VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L. (la "Sociedad Gestora"), es el Consejo de Administración, el que en última instancia ejerce las labores de supervisión y control de las actividades de la Sociedad, con competencia sobre materias como la aprobación de las políticas y estrategias generales de la Sociedad, la política de gobierno corporativo y de responsabilidad social corporativa, y la política de control y gestión de riesgos y, en todo caso, sobre el cumplimiento de los requisitos para mantener la condición de Socimi de la Sociedad.

2. Evolución y resultados de los negocios

El ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2016 ha sido el primer año natural completo desde el inicio de las actividades de la Sociedad. Se trata de un año de transición en el que se han producido los siguientes hechos significativos:

- Adquisición de 130 viviendas y locales comerciales, de los cuales 76 se encuentran concentrados en 4 edificios completos. Las adquisiciones realizadas en el ejercicio 2016 ha supuesto un total de inversión inicial (precio de adquisición) de 10.502 miles de euros lo que supone un precio medio de adquisición de 81 miles de euros por unidad.
- La finalización de la totalidad de los reacondicionamientos de los activos adquiridos en 2015 y de la mayor parte de los adquiridos en 2016, así como la puesta en rentabilidad de los mismos, teniendo al 31 de diciembre de 2016 un grado de ocupación del 78% habiendo obtenido unos ingresos por arrendamiento en el ejercicio de 483 miles de euros.
- La obtención de las primeras financiaciones hipotecarias sobre determinados activos en cartera por un importe nominal de 4.387 miles de euros. Dichas financiaciones han sido concedidas en unas condiciones muy favorables respecto al resto del mercado, con un tipo de interés efectivo medio ponderado del 1,54%, lo cual favorecerá el incremento del retorno inicialmente esperado de las inversiones. El Loan to Value (LTV) del Grupo al 31 de diciembre de 2016 asciende a 18,6%.

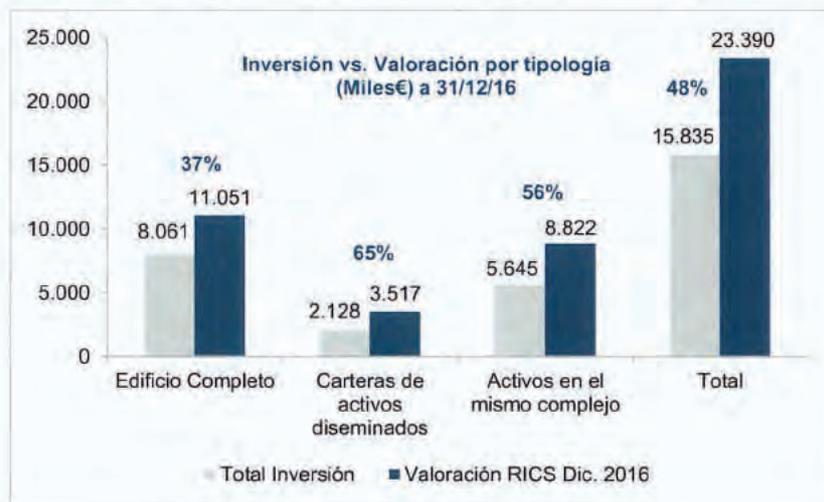
Informe de Gestión del ejercicio 2016

- La captación de nuevos fondos mediante diversas ampliaciones de capital por importe de 2.342 miles de euros.
- La admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en el MAB – SOCIMIs en fecha 23 de diciembre de 2016 lo cual facilitará la visibilidad y notoriedad de la Sociedad al objeto de seguir creciendo mediante la captación de fondos y favorecerá la liquidez de la acción.
- La construcción de un equipo profesional y la definición y puesta en práctica de procesos al objeto de mejorar la eficiencia de las operaciones, incluyendo un procedimiento de *scoring* propio para la selección de los inquilinos con el objeto de mitigar posibles problemas de morosidad, así como la construcción de un preciarío al objeto de optimizar los costes de reacondicionamiento.

El valor de la cartera al 31 de diciembre de 2016 asciende a un total de 23.390 miles de euros, lo que supone una revaloración media acumulada del 48% respecto al total inversión de la Sociedad (que incluye el precio de adquisición, costes de transacción, costes de reacondicionamiento y mobiliario), y un descuento del 33% respecto a la misma variable. La valoración de las inversiones inmobiliarias, en términos *like-for-like* respecto a las presentadas al cierre del ejercicio anterior se han incrementado en casi un 20% como consecuencia principalmente de los siguientes factores:

- Finalización de los reacondicionamientos iniciados en 2015 lo que ha propiciado la puesta en rentabilidad de los activos.
- La gestión activa y eficiente de las inversiones de la Sociedad y monitorización de las rentas de alquiler, lo que ha propiciado que las rentas medias a las que se están alquilando los activos estén por encima de las inicialmente estimadas en torno al 3,3%.
- Un incremento interanual medio del mercado de rentas de alquiler en la ciudad de Madrid del 13,38% en el ejercicio 2016 según fuentes del mercado¹.

A continuación se desglosa el valor de mercado de nuestra cartera a 31 de diciembre de 2016 determinado por la firma independiente de valoración Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. (RICS), versus la inversión por tipología de inversión inmobiliaria atendiendo a su categoría (edificios completos, activos dentro del mismo complejo o cartera de activos diseminados):




¹ Idealista

Informe de Gestión del ejercicio 2016

A 31 de diciembre de 2016 el número de activos en cartera de la Sociedad alcanza las 182 viviendas y locales comerciales, 28 plazas de aparcamiento y 61 trasteros, los cuales se encuentran todos en Madrid capital y ciudades adyacentes. La distribución del portfolio atendiendo a la tipología de los mismos (edificios completos, carteras de activos diseminados y activos en el mismo complejo) se muestra en el siguiente gráfico:



Igualmente, la distribución de los activos en cartera a 31 de diciembre de 2016, atendiendo al número de habitaciones se muestra a continuación:



La pérdida del ejercicio 2016 ha ascendido a 1.680 miles de euros derivada principalmente de la fase de crecimiento en la que se encuentra la Sociedad, en la cual se han soportado los costes iniciales necesarios para el inicio de la actividad y la puesta en rentabilidad de la cartera de inmuebles adquirida en su mayor parte en el primer semestre del ejercicio 2016.

El grado de ocupación medio de la cartera al 31 de diciembre de 2016, tal como se muestra en el siguiente gráfico se sitúa en el 78% (si bien a la fecha de formulación de las cuentas anuales se sitúa en torno al 87%).





Informe de Gestión del ejercicio 2016



3. Evolución de la acción y acciones propias

Tal como se ha mencionado anteriormente, las acciones de la Sociedad han sido admitidas a negociación en el MAB segmento SOCIMIs el 23 de diciembre de 2016 con un precio de emisión inicial de 12,9 euros por acción. Cabe destacar que ninguno de los accionistas de la Sociedad tiene una participación superior al 15%, teniendo un total de 35 accionistas a 31 de diciembre de 2016, de los cuales 28 de ellos tienen una participación inferior al 5% cumpliendo por lo tanto con los requisitos de difusión exigidos por el regulador.

La evolución del valor de la acción desde el inicio de su cotización hasta la fecha de formulación de las cuentas anuales del ejercicio 2016 se muestra en el siguiente gráfico, habiendo alcanzado un volumen de contratación de 76.452 acciones en el periodo 23 de diciembre de 2016 a 10 de marzo de 2017 (lo que implica una media de contratación diaria en dicho periodo de 1.390 acciones)

La Sociedad a 31 de diciembre 2016 posee un total de 26.264 acciones en autocartera, las cuales fueron adquiridas en fecha 26 de septiembre de 2016 por un importe de 323 miles de euros, con un valor nominal de 5 euros cada una, al objeto de dar cumplimiento al requerimiento del regulador para ponerlas en manos del proveedor de liquidez (Renta 4 Banco, S.A.). Las acciones propias detenidas por la Sociedad a 31 de diciembre de 2016 representan un 1,64% del capital social a dicha fecha.

4. Política de dividendos

Las SOCIMIs se hayan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en 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.

Estarán obligadas a 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 posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- Al menos el 50% 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, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.



Informe de Gestión del ejercicio 2016

- c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior. La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

Tal como se estableció en el Documento Informativo de Incorporación al Mercado ("DIIM"), la Sociedad tiene una política de dividendos que consiste en la distribución de un dividendo igual a la mayor de las siguientes cantidades:

- i) El 3% sobre el Patrimonio Neto consolidado anual; o
- ii) El que resulte de la aplicación de la Ley de SOCIMIs.

El dividendo que en su caso sea aprobado, será abonado, siempre que se cuente con suficientes reservas disponibles en ese momento y dentro del régimen societario y fiscal aplicable, en dos pagos:

- i) A través de un dividendo a cuenta -inicialmente previsto en o alrededor del tercer trimestre de cada ejercicio- ; y
- ii) Un dividendo complementario a aprobar por la Junta General ordinaria de accionistas.

La obligación de distribuir dividendos descrita en este apartado se ajustará en todo momento a la normativa vigente y solo se activará en el supuesto en que la Sociedad registre beneficios. No obstante, en tanto la Sociedad no genere beneficios suficientes para que el Consejo de Administración pueda proponer su distribución, se valorará la posibilidad de repartir reservas disponibles tales como la reserva por prima de emisión.

En todo caso el Consejo de Administración de la Sociedad tiene la intención de proponer a la Junta General de Accionistas el reparto de la reserva por prima de emisión en un importe equivalente al 3% del Patrimonio Neto consolidado anual hasta que presente resultados positivos distribuibles, siendo el primero de ellos en el tercer trimestre del ejercicio 2017 por importe de 1,5% del mismo.

5. Período medio de pago a proveedores

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizadas durante el ejercicio y pendientes de pago al cierre del Balance en relación con los plazos máximos legales previstos en la Ley 15/2010, modificada por la Ley 31/2014, es el siguiente:

	2016	2015
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	19	11
Ratio de operaciones pagadas	19	n/a
Ratio de operaciones pendientes de pago	16	n/a
	Importe (miles de euros)	
Total pagos realizados	4.577	n/a
Total pagos pendientes	583	n/a

6. El equipo

El equipo de profesionales que integran VBARE constituye una de las principales fortalezas de la Sociedad. Desde su constitución, ha seleccionado al personal necesario para desarrollar su estrategia y alcanzar sus objetivos. VBARE es un grupo de inversión inmobiliaria gestionada externamente por la Sociedad Gestora. La Sociedad Gestora trabaja en exclusiva – y con plena dedicación – para el Grupo. Lo configuran profesionales especializados con una extensa experiencia y reconocida trayectoria en el sector inmobiliario, financiero, valoración, gestión de activos, mercados de capitales y con un profundo conocimiento del mercado.



Informe de Gestión del ejercicio 2016

Este grupo experto de profesionales es capaz de abordar operaciones de inversión de gran complejidad en cortos periodos de tiempo y lleva a cabo de forma integral todo el proceso de creación de valor: desde la identificación de la inversión hasta la gestión activa y potencial rotación del activo. La Sociedad esta supervisada por un Consejo de Administración compuesto por 6 consejeros entre los que se cuenta con 2 independientes y un *Chief Executive Officer* que aglutinan competencias en el sector inmobiliario, en el campo de la valoración, normativo, financiero y legal.

Asimismo el Grupo cuenta con personal propio que asegura el día a día de las operaciones de la cartera de activos en propiedad, que incluyen las funciones de control financiero y operaciones, *property management*, comercialización y *project management*.

7. Gestión de riesgos

VBARE tiene establecido un sistema de control de riesgos que cubre su actividad y es adecuado a su perfil de riesgo. Dichas políticas están supervisadas por el Consejo de Administración.

El sistema de control de riesgos incluye también la gestión del riesgo financiero. Las políticas para cubrir cada tipo de riesgo están detalladas en la memoria adjunta.

8. Actividades en materia de investigación y desarrollo

La Sociedad no ha llevado a cabo actividades en materia de investigación y desarrollo en el ejercicio 2016.

9. Circunstancias acaecidas tras el cierre del ejercicio

A juicio de los Administradores de la Sociedad, no se ha puesto de manifiesto ningún otro asunto con posterioridad al cierre del ejercicio que pueda tener algún efecto significativo en las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2016, ni que deba mencionarse en el presente informe de gestión.

10. Perspectivas para el ejercicio 2017

Las perspectivas del mercado residencial en España son que continuará atrayendo la atención de grandes inversores del mercado y que se producirá la consolidación de esta tipología de *asset-class* como uno de los focos de inversión prioritarios para el año 2017. A nivel de rentas nos encontraremos con incrementos cercanos a los dos dígitos como consecuencia de una alta demanda, ante la escasez de una oferta profesionalizada y de producto de calidad que vendrá igualmente apoyada por la falta del acceso a la financiación para la adquisición de vivienda la cual será menos accesible ante un previsible incremento de tipos de interés.

En el ejercicio 2017 esperamos consolidar la puesta en rentabilidad de los activos en portfolio mediante la estrategia de *value-added* seguida, así como la realización de nuevas adquisiciones siempre dentro de los líneas estratégicas de la Sociedad con el objeto de maximizar los retornos para los accionistas. En este sentido cabe destacar que se tiene un *pipeline* identificado de más de 100 Millones de euros que cumple con los requisitos de inversión establecidos por la Sociedad y que podría materializarse en el corto plazo en caso de obtener los fondos necesarios.

En relación a la financiación continuaremos con nuestra política de apalancamiento de parte de los activos de nuestra cartera con unas condiciones similares a las actualmente obtenidas, alcanzando unos niveles de apalancamiento óptimos de cara a incrementar las rentabilidades objetivo.

Igualmente continuaremos con nuestra estrategia de captación de fondos entre inversores institucionales extranjeros y nacionales al objeto de aprovechar las actuales oportunidades de inversión que se presentan en el mercado nacional en los próximos 3-5 años. En este sentido, intentaremos acometer inversiones en otras ciudades, además de Madrid, en las que observamos existen potencial de incrementos de rentas y de valores capital en el corto – medio plazo.



Formulación de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2016 y del Informe de Gestión del ejercicio 2016

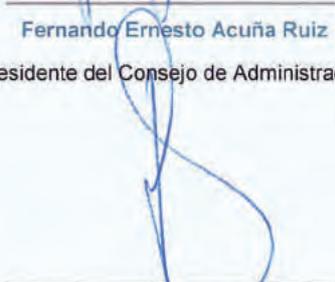
El Consejo de Administración de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. con fecha 13 de marzo de 2017 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 y el informe de gestión del ejercicio 2016. Las cuentas anuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.



Fernando Ernesto Acuña Ruiz
(Presidente del Consejo de Administración)



Yair Ephrati
(Miembro del Consejo de Administración)



Juan Manuel Soldado Huertas
(Vicepresidente del Consejo de Administración)



Ido Nouberger
(Miembro del Consejo de Administración)



Juan José Nieto Bueso
(Miembro del Consejo de Administración)



Yeshayau Manne
(Miembro del Consejo de Administración)



David Calzada Criado
(Secretario del Consejo de Administración)