



Madrid, 7 de noviembre de 2017

VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. (en adelante, 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 correspondiente al periodo de 9 meses terminado el 30 de septiembre de 2017:

- I. Informe de Revisión Limitada correspondiente a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados de la Sociedad y sociedades dependientes del período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2017.
- II. Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados de la Sociedad y sociedades dependientes del período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2017, preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE)
- III. Revisión del grado de cumplimiento de las previsiones.

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración que pueda ser necesaria.

D. Íñigo Sánchez del Campo Basagoiti  
Secretario No Consejero del Consejo de Administración  
VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.



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

Informe de revisión limitada de estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017 elaborados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE)





## INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

A los accionistas de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. por encargo del Consejo de Administración:

### Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. (en adelante la sociedad dominante) y sociedades dependientes (en adelante el grupo), que comprenden el balance al 30 de septiembre de 2017, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al periodo intermedio de nueve meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la sociedad dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

### Alcance de la revisión

Hemos realizado nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad. Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos.

### Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos del periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.





### **Párrafo de énfasis**

Llamamos la atención sobre la nota 2 adjunta, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Gonzalo Sanjurjo Pose

6 de noviembre de 2017

INSTITUTO DE CENSORES  
JURADOS DE CUENTAS  
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

Año 2017 Nº 01/17/35221

SELLO CORPORATIVO: 30,00 EUR

Informe sobre trabajos distintos  
a la auditoría de cuentas





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


Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017, preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE)

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive 'S' followed by a flourish.



## Índice

	Página
Balance intermedio resumido consolidado	3-4
Cuenta de resultados intermedia resumida consolidada	5
Estado del resultado global intermedio resumido consolidado	6
Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado	7
Estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado	8
Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados	9 – 34





**Balance intermedio resumido consolidado al 30 de septiembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016**

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

Activos	Nota	30 septiembre 2017	31 diciembre 2016
<b>Activos no corrientes</b>		<b>28.341</b>	<b>23.417</b>
Inmovilizado material		2	1
Inversiones inmobiliarias	3	28.265	23.390
Inversiones financieras a largo plazo	4	74	26
<b>Activos corrientes</b>		<b>9.085</b>	<b>3.949</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		63	68
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	4	20	27
Otros créditos con las Administraciones Públicas	9	43	41
Inversiones financieras a corto plazo	4	18	273
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	4,12	9	9
Periodificaciones a corto plazo		37	22
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	5	8.958	3.577
<b>Total Activos</b>		<b>37.426</b>	<b>27.366</b>

Las notas 1 a 15 son parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017.



**Balance intermedio resumido consolidado al 30 de septiembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016**

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

Patrimonio Neto y Pasivos	Nota	30 septiembre 2017	31 diciembre 2016
<b>Patrimonio neto</b>		<b>30.214</b>	<b>20.882</b>
Capital social	6	10.746	8.013
Prima de emisión	6	12.040	7.688
Acciones y participaciones en patrimonio propias	6	(253)	(323)
Resultados acumulados	6	7.681	5.504
<b>Pasivos no corrientes</b>		<b>6.268</b>	<b>4.254</b>
Deudas a largo plazo		6.268	4.254
Deudas con entidades de crédito	4,8	6.158	4.156
Otros pasivos financieros	4	110	98
<b>Pasivos corrientes</b>		<b>944</b>	<b>2.230</b>
Deudas a corto plazo		203	383
Deudas con entidades de crédito	4,8	188	113
Otros pasivos financieros	4	15	270
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	4,12	3	3
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		738	1.844
Proveedores	4	131	459
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	4,12	568	1.343
Remuneraciones pendientes de pago	4	2	5
Otras deudas con las Administraciones Públicas	9	23	17
Anticipos de clientes	4	14	20
<b>Total Patrimonio neto y pasivos</b>		<b>37.426</b>	<b>27.366</b>

Las notas 1 a 15 son parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017.



**Cuenta de resultados intermedia resumida consolidada correspondiente al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017 y el 30 de septiembre de 2016**

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

Operaciones continuadas	Nota	30 septiembre 2017	30 septiembre 2016
Ingresos brutos de arrendamiento		781	271
Gastos de explotación de los activos inmobiliarios	10b	(363)	(241)
<b>Resultado de explotación de las operaciones inmobiliarias</b>		<b>418</b>	<b>30</b>
Variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias	3,10a	3.047	4.616
<b>Resultado neto de operaciones inmobiliarias</b>		<b>3.465</b>	<b>4.646</b>
Gastos generales y administrativos	10c	(1.208)	(1.221)
<b>Resultado operativo</b>		<b>2.257</b>	<b>3.425</b>
Resultado financiero	10d	(80)	(9)
<b>Resultado antes de impuestos</b>		<b>2.177</b>	<b>3.416</b>
Impuestos sobre beneficios	9	-	-
<b>Resultado del periodo atribuido a los accionistas</b>		<b>2.177</b>	<b>3.416</b>
<b>Ganancias por acción básicas y diluidas (Euro)</b>	<b>6</b>	<b>1,29</b>	<b>2,23</b>

Las notas 1 a 15 son parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017.



**Estado del resultado global intermedio resumido consolidado correspondiente al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017 y el 30 de septiembre de 2016**

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

	Nota	30 de septiembre de 2017	30 de septiembre de 2016
<b>Resultado del periodo</b>		<b>2.177</b>	<b>3.416</b>
Otro resultado global:			
Partidas que no se reclasificarán a resultados		-	-
Partidas que posteriormente pueden ser reciasificadas a resultados		-	-
<b>Otro resultado global del periodo</b>		<b>2.177</b>	<b>3.416</b>
<b>Atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante</b>		<b>2.177</b>	<b>3.416</b>

Las notas 1 a 15 son parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017.

**Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado correspondiente al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017 y el 30 de septiembre de 2016**

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

	Capital	Prima de emisión	Acciones en patrimonio propias	Anticipos de capital social y prima de emisión	Resultados acumulados	Total
<b>SALDO INICIAL A 1 DE ENERO DE 2016</b>	<b>6.941</b>	<b>6.764</b>	-	<b>330</b>	<b>1.220</b>	<b>15.255</b>
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	3.416	3.416
Operaciones con socios o propietarios:						
Aumentos de capital (netos de coste de emisión)	1.072	1.245	-	(330)	-	1.987
Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias	-	-	(323)	-	-	(323)
<b>SALDO FINAL A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016</b>	<b>8.013</b>	<b>8.009</b>	<b>(323)</b>	-	<b>4.636</b>	<b>20.335</b>
<b>SALDO INICIAL A 1 DE ENERO DE 2017</b>	<b>8.013</b>	<b>7.688</b>	<b>(323)</b>	-	<b>5.504</b>	<b>20.882</b>
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	2.177	2.177
Operaciones con socios o propietarios:						
Aumentos de capital (netos de coste de emisión)	2.733	4.352	-	-	-	7.085
Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias	-	-	70	-	-	70
<b>SALDO FINAL A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2017</b>	<b>10.746</b>	<b>12.040</b>	<b>(253)</b>	-	<b>7.681</b>	<b>30.214</b>

Las notas 1 a 15 son parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017.



**Estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado correspondiente al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017 y el 30 de septiembre de 2016**

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

	Nota	30 septiembre 2017	30 septiembre 2016
<b>FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(1.730)</b>	<b>(395)</b>
Resultado del periodo		2.177	3.416
Total ajustes del resultado:		(3.907)	(3.811)
Ajustes del resultado:		(2.930)	(4.607)
- Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	3	(3.047)	(4.616)
- Correcciones valorativas por deterioro		37	-
- Ingresos financieros	10d	(1)	(8)
- Gastos financieros	10d	81	17
<b>Cambios en el capital corriente:</b>		<b>(977)</b>	<b>796</b>
- Deudores y otras cuentas a cobrar		207	(86)
- Acreedores y otras cuentas a pagar		(1.184)	882
<b>FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		<b>(1.846)</b>	<b>(10.007)</b>
- Pagos por inmovilizado material		(2)	(1)
- Pagos por inversiones inmobiliarias	3	(1.844)	(10.006)
<b>FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		<b>8.957</b>	<b>4.732</b>
- Cobros (Pagos) por instrumentos de patrimonio	6	6.887	1.979
- Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	6	(45)	(323)
- Enajenación de instrumentos de patrimonio propio	6	114	-
- Cobros por anticipos a cuenta de instrumentos de patrimonio	6	-	-
- Deudas con entidades de crédito (Cobros por financiación)	8	2.152	3.095
- Deudas con entidades de crédito (pagos por amortización e intereses)	8	(151)	(19)
<b>Aumento / disminución neta del efectivo o equivalentes</b>		<b>5.381</b>	<b>(5.670)</b>
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del periodo	5	3.577	9.516
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	5	8.958	3.846

Las notas 1 a 15 son parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017.



**Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017**

**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.

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.
- 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.





**Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017**

- 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.

**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 periodo 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.

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 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 periodo 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.



**Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017**

- 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.

La obligación de distribuir dividendos descrita anteriormente se ajustará en todo momento a la normativa vigente y solo se activará en el supuesto en que la Sociedad registre beneficios bajo normativa contable española. No obstante, el Consejo de Administración de la Sociedad tiene intención de proponer a la Junta General de Accionistas la distribución de un dividendo (incluyendo la prima de emisión, en el que caso de que la Sociedad no genere beneficios de acuerdo a principios contables españoles) equivalente al 3% del saldo de apertura del Patrimonio Neto Consolidado de acuerdo a NIIF – UE. Dicho importe anual será hecho efectivo en dos pagos correspondientes al 1,5% cada uno, el primero durante el tercer trimestre y el segundo después de la aprobación de las cuentas anuales de la Sociedad. El primero de los pagos será realizado en el cuarto trimestre del ejercicio 2017.

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 2016, la Sociedad, a juicio de los Administradores de la misma, cumplía con todos los requisitos establecidos en el régimen de SOCIMI y estiman que la Sociedad cumplirá con dichos requisitos al cierre del ejercicio 2017.



**Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017**

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 30 de septiembre de 2017, VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. es la Sociedad Dominante del Grupo VBARE (en lo sucesivo "el Grupo"). No se han producido cambios en el perímetro de consolidación del Grupo respecto al presentado al 31 de diciembre de 2016.

## **1.2 Contrato de Gestión**

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

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. 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:



Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017

(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 en 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 por 0,25 el porcentaje de los Honorarios de Gestión 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.

- 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 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.



**Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017**

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 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.
- e) **Duración del Contrato de Gestión.** El Contrato de Gestión estará sujeto a un período inicial de cinco años (el "Período 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.

## **2. Bases de preparación de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados**

### **2.1. Marco Normativo**

Los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017, se han obtenido a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y su filial al 30 de septiembre de 2017, han sido preparadas por los Administradores de la Sociedad de acuerdo con la NIC 34 "información financiera intermedia" y deben leerse conjuntamente con las cuentas anuales consolidadas del Grupo al 31 de diciembre de 2016. Las políticas y principios contables se mantienen sin cambios con respecto a los aplicados a 31 de diciembre de 2016.

Estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados se presentan en conformidad con los Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y el Comité de Interpretaciones Internacionales de Información Financiera (CINIIF) adoptada por la Unión Europea (en adelante, las NIIF-UE), en virtud del Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo, y sus posteriores modificaciones.

Durante el periodo de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2017 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio anterior. La preparación de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados, a pesar de no coincidir con el año fiscal del Grupo y de las sociedades que lo integran (ya que el cierre del ejercicio fiscal es el 31 de diciembre de cada año), no obedece al cumplimiento de requerimientos legales o reglamentarios, sino a la obligación impuesta por la Autoridad del Mercado Alternativo Bursátil según lo dispuesto en el la Circular del MAB 15/2016, que sustituye a la anterior Circular 7/2016.

Las cuentas anuales individuales y consolidadas de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. del ejercicio 2016, formuladas por sus Administradores, fueron aprobados por la Junta General de Accionistas celebrada el 11 de mayo de 2017.

Los Administradores de la Sociedad Dominante han preparado estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados para el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017 atendiendo al principio de empresa en funcionamiento.

La moneda de presentación de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados es el Euro, que es la moneda funcional del Grupo.



**Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017**

Las cifras contenidas en estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados 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 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 2017:

A la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados, 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 2018, 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.

- b) 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 los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados, 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"
- NIC 7 (Modificación) "Iniciativa sobre información a revelar"
- NIC 12 (Modificación) "Reconocimiento de activos por impuesto diferido para pérdidas no realizadas"
- Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2014 – 2016
  - o NIIF 1, "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera"
  - o NIIF 12, "Revelación de participaciones en otras entidades"
  - o NIC 28, "Inversiones en entidades asociadas y en negocios conjuntos"
- NIC 40 (Modificación) "Transferencias de inversiones inmobiliarias"
- CINIIF 22 "Transacciones y contraprestaciones anticipadas en moneda extranjera"

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

## **2.2. Comparación de la información**

Conforme a lo exigido en las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, la información contenida en estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al 30 de septiembre de 2017 se presenta a efectos comparativos con la información relativa al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2016 para la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada, estado del resultado global intermedio resumido consolidado, estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado, estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado y al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 para el balance intermedio resumido consolidado.



**Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017**

**2.3. Estacionalidad de las operaciones**

Dada la naturaleza de las operaciones del Grupo, los ingresos y resultados de explotación de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados no se ven afectados por la estacionalidad.

**2.4. 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 los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

**2.5. Responsabilidad de la información y uso de estimaciones**

La información contenida en estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante.

La preparación de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados de conformidad con las NIIF-UE exige 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 estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados, 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:

- a) Valor razonable de las inversiones inmobiliarias
- b) Impuesto sobre sociedades y cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario
- c) La gestión del riesgo financiero y en especial el riesgo de liquidez

**2.6. Importancia relativa**

Al determinar la información a desglosar en las notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados u otros asuntos, el Grupo, de acuerdo con la NIC 34, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con los Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017.

**Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017****3. 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 periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017:

	Miles de euros		
	Inversiones inmobiliarias	Anticipos a cuenta de inversiones inmobiliarias	Total
<b>Saldo a 1 de enero de 2016</b>	<b>5.597</b>	<b>606</b>	<b>6.203</b>
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
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2016</b>	<b>23.390</b>	<b>-</b>	<b>23.390</b>
Adquisiciones	1.224	136	1.360
Costes de transacción capitalizados	67	-	67
Desembolsos posteriores capitalizados	424	-	424
Trasposos	136	(136)	-
Devoluciones	-	-	-
Otros	(23)	-	(23)
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	3.047	-	3.047
<b>Saldo a 30 de septiembre de 2017</b>	<b>28.265</b>	<b>-</b>	<b>28.265</b>

Entre el 1 de enero de 2017 y el 30 de septiembre de 2017 se han completado las siguientes transacciones:

- El 28 de Junio de 2017, la Sociedad Dominante, mediante la escritura pública de compraventa número 1.114, otorgada ante el notario de Madrid, don Carlos de Prada Guaita, adquirió un edificio ubicado en calle Carrascales 1, Madrid. El edificio se compone de 8 apartamentos. El coste de adquisición de dicho edificio fue de 567 miles de euros (incluidos los costes de transacción). Se efectuó un pago inicial de 54 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 20 de Julio de 2017, la Sociedad Dominante, mediante la escritura pública de compraventa número 1285, otorgada ante el notario de Madrid, don Carlos de Prada Guaita, adquirió un edificio ubicado en calle Santa Valentina 28, Madrid. El edificio se compone de 7 apartamentos. El coste de adquisición de dicho edificio fue de 860 miles de euros (incluyendo los costes de transacción). Se efectuó un pago inicial de 82 miles de euros en concepto de anticipos de inversiones inmobiliarias que al completarse la operación se dedujeron del importe total a desembolsar a vendedor.

En la línea "Otros" se registran los costes en los que el Grupo incurre para la comercialización de los inmuebles a arrendar. 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.

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 los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.





**Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017**

**Proceso de valoración**

Las inversiones inmobiliarias, atendiendo a lo dispuesto en la NIC 40, 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 30 de septiembre de 2017 y el 31 de diciembre de 2016:

	Miles de euros			
	30 de septiembre 2017		31 de diciembre 2016	
	Coste	Valor razonable	Coste	Valor razonable
Inversiones inmobiliarias	17.662	28.265	15.834	23.390

Los resultados reconocidos en la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada derivados del reconocimiento de las inversiones inmobiliarias a su valor razonable a 30 de septiembre de 2017 ascienden a 3.047 miles de euros (a 30 de septiembre de 2016: 4.616 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 periodo de comercialización razonable, y en el que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.

Los activos 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).

El detalle de los activos valorados a valor razonable a 30 de septiembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 se presenta a continuación:

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Inversiones inmobiliarias	-	1.740	26.525	28.265
<b>Total a 30.09.2017</b>	-	<b>1.740</b>	<b>26.525</b>	<b>28.265</b>
Inversiones inmobiliarias	-	2.714	20.676	23.390
<b>Total a 31.12.2016</b>	-	<b>2.714</b>	<b>20.676</b>	<b>23.390</b>



**Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017**

Metodología:

a) **Método Comparable:**

La metodología utilizada para calcular el valor razonable de las inversiones inmobiliarias que no están alquiladas al 30 de septiembre de 2017 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, la primera etapa 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 de peso en estos los valores normalizados 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 7,0%.

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.

Análisis de sensibilidades

Basándose en las simulaciones realizadas, el impacto recalculado en el valor razonable de inmuebles de una variación del 1% en la tasa de descuento produciría los siguientes impactos a 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016:

	Miles de euros			
	Resultado teórico			
	30 septiembre 2017		31 diciembre 2016	
	-1%	+1%	-1%	+1%
Valoradas por el método del descuento de flujos	25.423	27.688	19.818	21.584
Valoradas por el método de comparables	1.740	1.740	2.715	2.715
<b>Total valor razonable de inversiones inmobiliarias</b>	<b>27.163</b>	<b>29.428</b>	<b>22.533</b>	<b>24.299</b>



**Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017**

Compromisos

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 los mencionados en el epígrafe anterior.

Hipotecas

Determinados activos incluidos bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias cuyo valor mercado asciende a 20.644 miles de euros en su conjunto (a 31 de diciembre de 2016 asciende a 12.678 miles de euros) son garantía hipotecaria para el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la financiación obtenida por el Grupo (Nota 8).

**4. Análisis de los instrumentos financieros**

**4.1. Análisis por categorías**

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

a) Activos financieros:

Miles de euros				
<b>Activos no corrientes</b>				
	Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros	
	30/09/2017	31/12/2016	30/09/2017	31/12/2016
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	74	26
	-	-	<b>74</b>	<b>26</b>
<b>Activos corrientes</b>				
	Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros	
	30/09/2017	31/12/2016	30/09/2017	31/12/2016
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	9.005	3.886
	-	-	<b>9.005</b>	<b>3.886</b>
<b>Total activos financieros</b>	-	-	<b>9.079</b>	<b>3.912</b>

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 los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017

b) Pasivos financieros:

Miles de euros

	Pasivos no corrientes			
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros	
	30/09/2017	31/12/2016	30/09/2017	31/12/2016
Débitos y partidas a pagar	6.158	4.156	110	98
	<b>6.158</b>	<b>4.156</b>	<b>110</b>	<b>98</b>

	Pasivos corrientes			
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros	
	30/09/2017	31/12/2016	30/09/2017	31/12/2016
Débitos y partidas a pagar	188	113	733	2.100
	<b>188</b>	<b>113</b>	<b>733</b>	<b>2.100</b>
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>6.346</b>	<b>4.269</b>	<b>843</b>	<b>2.198</b>

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 8).

Bajo la categoría de pasivos financieros se encuentra registrada la parte de la deuda financiera derivada de los contratos de préstamo con vencimiento a corto plazo (Nota 8).

#### 4.2. Análisis por vencimientos

El vencimiento de los pasivos financieros del Grupo a 30 de septiembre de 2017 es el siguiente:

Miles de Euros

	30/09/2018	30/09/2019	30/09/2020	30/09/2021	Años posteriores	Total
Deudas con entidades de crédito	188	258	287	281	5.332	6.346
Otros pasivos financieros	15	110	-	-	-	125
Deudas con empresas del grupo y asociadas	3	-	-	-	-	3
Proveedores	131	-	-	-	-	131
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	568	-	-	-	-	568
Remuneraciones pendientes de pago	2	-	-	-	-	2
Anticipos de clientes	14	-	-	-	-	14
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>921</b>	<b>368</b>	<b>287</b>	<b>281</b>	<b>5.332</b>	<b>7.189</b>



**Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017**

El vencimiento de los activos financieros del Grupo a 30 de septiembre de 2017 es el siguiente:

	Miles de Euros					Total
	30/09/2018	30/09/2019	30/09/2020	30/09/2021	Años posteriores	
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	20	-	-	-	-	20
Otras inversiones financieras	18	74	-	-	-	92
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	9	-	-	-	-	9
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8.958	-	-	-	-	8.958
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>9.005</b>	<b>74</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9.079</b>

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.

**5. 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.

A 30 de septiembre de 2017, el saldo del epígrafe 'efectivo y equivalentes de efectivo' es de libre disposición salvo un total de 358 miles de euros que, a 30 de septiembre de 2017 (31/12/16: 300 miles de euros), se encuentra encomendado para su gestión al proveedor de liquidez (Renta 4 Banco, S.A.).

**6. Patrimonio Neto**

Capital y prima de emisión

	Miles de euros				
	Número de acciones	Capital Social	Prima de emisión	Anticipo de instrumentos de patrimonio	Total
<b>Saldo a 1 de enero de 2016</b>	<b>1.388.150</b>	<b>6.941</b>	<b>6.764</b>	<b>330</b>	<b>14.035</b>
Aumento de capital	22.053	110	120	(230)	-
Aumento de capital	9.588	48	52	(100)	-
Aumento de capital	82.149	411	472	-	<b>883</b>
Aumento de capital	55.842	279	321	-	<b>600</b>
Aumento de capital	30.502	153	201	-	<b>354</b>
Aumento de capital	14.291	71	104	-	<b>175</b>
Costes de emisión de capital	-	-	(346)	-	<b>(346)</b>
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2016</b>	<b>1.602.575 (*)</b>	<b>8.013</b>	<b>7.688</b>	<b>-</b>	<b>15.701</b>
Aumentos de capital	546.689	2.733	4.374	-	<b>7.107</b>
Costes de emisión de capital	-	-	(22)	-	<b>(22)</b>
<b>Saldo a 30 de septiembre de 2017</b>	<b>2.149.264 (*)</b>	<b>10.746</b>	<b>12.040</b>	<b>-</b>	<b>22.786</b>

(\*) Esta cifra incluye 20.624 acciones propias a 30 de septiembre de 2017 (26.269 acciones propias a 31 de diciembre de 2016).



**Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017**

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, acordó, en su sesión celebrada el 5 de junio de 2017, aumentar el capital social de la Sociedad hasta un máximo de 3.941.505,00 euros, mediante la emisión de hasta un máximo de 788.301 acciones ordinarias con valor nominal de 5,00 euros más una prima de emisión de 8,00 euros por acción, de lo que resulta un tipo de emisión de 13,00 euros por acción. Esta resolución fue tomada al amparo de la delegación conferida por la Junta General Universal Extraordinaria de accionistas de 7 de septiembre de 2016 en los términos previstos en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital.

La citada ampliación de capital se llevó a cabo mediante escritura pública de 4 de agosto de 2017 ante el notario de Madrid, D. Carlos de Prada Guaita, por un importe de 2.733 miles de euros mediante la creación y emisión de 546.689 nuevas acciones con un valor nominal de 5 euros cada una, numeradas desde 1.602.576 a 2.149.264, totalmente suscritas y desembolsadas. Estas nuevas acciones se emitieron con una prima de emisión total de 4.374 miles de euros. La contraprestación en efectivo recibida por la Sociedad Dominante de los accionistas en relación con el aumento de capital y la prima de emisión ascendió a 7.107 miles de euros. Este aumento de capital se presentó en el Registro Mercantil con fecha 25 de agosto de 2017.

A 30 de septiembre de 2017 el capital social de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. asciende a 10.746 miles de euros y está representado por 2.149.264 acciones ordinarias y nominativas representadas mediante anotaciones en cuenta, de un valor nominal de 5 euros cada una. Todas las acciones son de la misma clase, están suscritas y desembolsadas, otorgando a sus titulares los mismos derechos.

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.

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:

	30 septiembre 2017	31 diciembre 2016
Número de acciones	2.149.264	1.602.575
Valor nominal (Euro)	5	5
Capital social (miles de euros)	10.746	8.013
Prima de emisión (miles de euros)	12.585	8.211
	<b>23.331</b>	<b>16.224</b>
Costes de emisión de capital (miles de euros)	(545)	(523)
	<b>22.786</b>	<b>15.701</b>

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 el periodo de nueve meses finalizado a 30 de septiembre de 2017 y el ejercicio 2016 es el siguiente:

	Miles de euros	
	Número de acciones	Valor
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2015</b>	-	-
Aumentos / Compras	26.269	323
Disminuciones / Ventas	-	-
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2016</b>	<b>26.269</b>	<b>323</b>
Aumentos / Compras	3.680	45
Disminuciones / Ventas	(9.325)	(115)
<b>Saldo a 30 de septiembre de 2017</b>	<b>20.624</b>	<b>253</b>



**Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017**

Las acciones propias de la Sociedad Dominante a 30 de septiembre de 2017 representan un 0,96% (31/12/16: 1,64%) del capital social y totalizan 20.624 acciones con un precio promedio de adquisición de 12,26 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 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.

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 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 no está constituida la reserva legal por parte de la Sociedad Dominante.

Estructura accionarial

Los principales accionistas de la Sociedad Dominante a 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, con un porcentaje de participación directa o indirecta superior al 5% del capital social, son los siguientes:

Accionista	% del total de acciones (*)		
	30 septiembre 2017		
	Directa	Indirecta	Total
Value Base Ltd.	8,20%	5,47%	13,67%
Meitav Dash Provident Funds and Pension Ltd.	9,30%	-	9,30%
M. Wertheim (holdings) Ltd.	9,30%	-	9,30%
Dan Rimoni	8,92%	-	8,92%
Ido Nouberger	5,69%	-	5,69%

Accionista	31 diciembre 2016		
	Directa	Indirecta	Total
Value Base Ltd.	7,33%	7,33%	14,66%
M. Wertheim (holdings) Ltd.	12,48%	-	12,48%
Ido Nouberger	6,24%	-	6,24%
Dan Rimoni	5,54%	-	5,54%
Michael Mor	6,24%	-	6,24%
Adi Savir	6,24%	-	6,24%



**Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017**

Ganancias por acción

a) Básicas:

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

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

	30 septiembre 2017	30 septiembre 2016
Resultado neto del período atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante (miles de euros)	2.177	3.416
Número medio ponderado de acciones	1.691.717	1.532.845
<b>Ganancias por acción (Euros)</b>	<b>1,29</b>	<b>2,23</b>

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 periodo.

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 distribución del resultado de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2016 aprobado por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante en fecha 11 de mayo de 2017, es el siguiente:

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

Política de distribución de dividendos

El dividendo se pagará en efectivo, y será reconocido como un pasivo en los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados en el periodo 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 dispuesta en la nota 1 de los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2017 y el 30 de septiembre de 2017 y el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016, no se han distribuido los dividendos.





Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017

7. Proveedores y otras cuentas a pagar

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

8. Deudas con entidades financieras

El detalle de las deudas con entidades de crédito mantenidas por el Grupo a 30 de septiembre de 2017 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 periodo	Intereses pagados
					Principal	Principal					
Bankinter	21/04/2016	21/04/2031	Variable Eur12+1,25%	2.100	1.905	72	6	22	19		
Bankinter	19/07/2016	19/07/2031	Fijo 1,8%	750	686	25	3	11	10		
Bankinter	19/07/2016	19/07/2031	Fijo 1,8%	300	273	10	1	4	4		
Sabadell	30/11/2016	31/12/2031	Fijo 1,8%	600	559	28	-	9	8		
Sabadell	30/11/2016	31/12/2031	Fijo 1,8%	637	596	31	-	10	9		
Sabadell	26/04/2017	30/04/2032	Fijo 1,8%	187	180	1	-	2	1		
Sabadell	26/04/2017	30/04/2032	Fijo 1,8%	1.250	1.220	7	-	11	10		
Sabadell	26/04/2017	30/04/2032	Fijo 1,8%	250	242	1	-	1	2		
Sabadell	10/05/2017	10/05/2032	Fijo 1,8%	508	497	3	-	2	4		
				<b>6.582</b>	<b>6.158</b>	<b>178</b>	<b>10</b>	<b>72</b>	<b>67</b>		

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		
				<b>4.387</b>	<b>4.156</b>	<b>103</b>	<b>10</b>	<b>32</b>	<b>19</b>		

La deuda financiera del Grupo se encuentra registrada en balance intermedio resumido consolidado a su coste amortizado.

Todos los préstamos descritos están garantizados mediante compromiso hipotecario sobre determinados inmuebles cuyo valor de mercado al 30 de septiembre de 2017 asciende a 20.644 miles de euros (al 31 de diciembre de 2016, 12.678 miles de euros) (Nota 3).

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 30 de septiembre de 2017, 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 30 de septiembre de 2017, en la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados y la previsión es que los mismos sean cumplidos en los próximos 12 meses.



**Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017**

**9. Administraciones públicas y situación fiscal**

**9.1. Saldos con las Administraciones Públicas**

La composición de los saldos con las Administraciones Públicas al 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 es la siguiente:

	Miles de euros			
	30 septiembre 2017		31 diciembre 2016	
	Activos	Pasivos	Activos	Pasivos
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	-	16	-	12
Impuesto sobre el Valor Añadido	39	-	39	-
Seguridad Social	-	7	-	5
Otros impuestos	4	-	2	-
	<u>43</u>	<u>23</u>	<u>41</u>	<u>17</u>

El Grupo no mantiene saldos a largo plazo con la Administración Pública al 30 de septiembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016.

**9.2. Impuesto de sociedades**

La conciliación entre resultado consolidado y la suma de las bases imponibles de las sociedades que integran el Grupo para el período comprendido entre el 1 de enero de 2017 y el 30 de septiembre de 2017 se presenta a continuación:

	Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada			Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			Total
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total	
	<b>Saldo de ingresos y gastos del período</b>	2.177	-	2.177	-	-	
Ajustes de consolidación y conversión a NIIF	-	(3.137)	(3.137)	-	-	-	(3.137)
Impuestos sobre beneficios	-	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes:	-	-	-	-	(25)	(25)	(25)
Diferencias temporarias:	-	-	-	-	-	-	-
Con origen en el ejercicio	-	-	-	-	-	-	-
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>			<b>(960)</b>			<b>(25)</b>	<b>(985)</b>

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 período 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 2017, ni retenciones ni pagos a cuenta.

**9.3. 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 30 de septiembre de 2017 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 30 de septiembre de 2017.



**Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017**

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 los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

**10. 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 3.

**b) Gastos de explotación de los activos inmobiliarios**

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

	Miles de euros	
	30 septiembre	
	2017	2016
Coste de gestión de las inversiones inmobiliarias	30	15
Suministros	40	58
Seguros	23	18
Mantenimiento	32	45
Mantenimiento de las zonas comunes	68	43
Impuesto sobre Bienes Inmuebles	31	12
Costes de comercialización	139	50
<b>Total</b>	<b>363</b>	<b>241</b>

**c) Gastos generales y administrativos:**

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

	Miles de euros	
	30 septiembre	
	2017	2016
Gastos de personal	142	37
Honorario de gestión – ver nota 1.2 (a) y 12	279	145
Honorario de éxito – ver nota 1.2.(c) y 12	522	820
Gastos de profesionales independientes y otros	264	213
Tributos	1	6
<b>Total</b>	<b>1.208</b>	<b>1.221</b>



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

### Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017

#### Cálculo del honorario de éxito:

En la siguiente tabla se muestra el cálculo del honorario de éxito al 30 de septiembre de 2017 y 30 de septiembre de 2016 de acuerdo con las condiciones establecidas en el Contrato de gestión, detallado en la nota 1.2.

	Miles de Euros	
	30 septiembre	
	2017	2016
<b>Patrimonio neto al inicio del periodo</b>	<b>20.882</b>	<b>15.255</b>
Incrementos de patrimonio netos durante el periodo (prorateados)	1.565	1.218
Resultado del periodo (antes de Honorario de éxito)	2.697	4.236
Hurdle rate (8%)	1.343	987
Catch – up acumulado	322	237
Carried interest	200	583
<b>Total Honorario de éxito (16% más IVA)</b>	<b>522</b>	<b>820</b>
<b>Beneficio neto para el accionista</b>	<b>2.177</b>	<b>3.416</b>

#### Gastos de personal

	Miles de Euros	
	30 septiembre	
	2017	2016
Sueldos, salarios y asimilados	122	29
Cargas sociales	20	8
<b>Total</b>	<b>142</b>	<b>37</b>

#### **d) Resultado financiero**

El resultado financiero a 30 de septiembre de 2017 y 2016 presenta el siguiente desglose:

	Miles de euros	
	30 septiembre	
	2017	2016
<b>Ingresos financieros</b>		
Ingresos por intereses de terceros	1	8
<b>Gastos financieros</b>		
Gastos por intereses de deudas con entidades de crédito (nota 8)	(72)	(17)
Otros gastos financieros	(9)	-
<b>Total</b>	<b>(80)</b>	<b>(9)</b>

#### **e) Participación en el resultado consolidado**

Los resultados correspondientes al periodo de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2017 y el 30 de septiembre de 2016, aportados por cada una de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación es el siguiente:

	Miles de euros	
	30 septiembre	
	2017	2016
VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.	2.181	3.434
VBA SUB 3000, S.L.U.	(4)	(18)
<b>Total</b>	<b>2.177</b>	<b>3.416</b>



**Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017**

**11. 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 los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados respecto a información de cuestiones medioambientales.

**12. Saldos y transacciones con partes vinculadas**

A continuación se detallan las transacciones realizadas con partes vinculadas a 30 de septiembre de 2017 y 2016:

	Miles de euros		
	30 septiembre 2017		
	Honorario de éxito	Honorario de gestión	Otros servicios
VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.	522	279	-
Aura Asset Management, S.L.	-	-	67
	<b>522</b>	<b>279</b>	<b>67</b>

	Miles de euros		
	30 septiembre 2016		
	Honorario de éxito	Honorario de gestión	Otros servicios
VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.	820	145	-
Aura Asset Management, S.L.	-	-	58
Aura Real Estate Experts, S.L.	-	-	6
	<b>820</b>	<b>145</b>	<b>64</b>

El desglose de los saldos pendientes con partes vinculadas a 30 de septiembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

	Miles de euros	
	Cuentas a pagar	
	30 septiembre 2017	31 diciembre 2016
VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.	556	1.336
Aura Asset Management, S.L.	15	10
<b>Total</b>	<b>571</b>	<b>1.346</b>

	Miles de euros	
	Cuentas a cobrar	
	30 septiembre 2017	31 diciembre 2016
VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.	9	9
<b>Total</b>	<b>9</b>	<b>9</b>

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).



**Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017**

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 sede. 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.

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 el gestor de activos (Aura Asset Management, S.L.).

**13. Provisiones y contingencias**

A 30 de septiembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016, el Grupo no tiene provisiones ni pasivos contingentes.

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

Descripción	30 de septiembre de 2017	31 de diciembre de 2016
A) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	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 Apéndice I	Ver Apéndice I
G) Identificación del activo que computa dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.	Ver Apéndice I	Ver Apéndice 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



**Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017**

**15. Hechos posteriores**

A juicio de los administradores de la Sociedad Dominante no se ha puesto de manifiesto ningún asunto que pueda tener algún efecto significativo en los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados con posterioridad al cierre del periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.

**Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017****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 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 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, 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, 3ªA. 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





Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017

Anexo I: Inversiones inmobiliarias adquiridas por el Grupo (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 Aifonso 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
Edificio	Calle Carrascales 1, Madrid	28/06/2017
Edificio	Calle Santa Valentina, 28. Madrid	20/07/2017



**Formulación de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017 preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE)**

El Consejo de Administración de la Sociedad procede a formular los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017, preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, que consisten en:

- Balance intermedio resumido consolidado
- Cuenta de resultados intermedia resumida consolidada
- Estado del resultado global intermedio resumido consolidado
- Estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado
- Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado
- Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados

Madrid, 6 de noviembre de 2017

**Fernando Ernesto Acuña Ruiz**

(Presidente del Consejo de Administración)

**Yair Ephratl**

(Miembro del Consejo de Administración)

**Juan Manuel Soldado Huertas**

(Vicepresidente del Consejo de Administración)

**Ido Noubberger**

(Miembro del Consejo de Administración)

**Juan José Nieto Bueso**

(Miembro del Consejo de Administración)

*NO PRESENTE*

**Yeshayau Manne**

(Miembro del Consejo de Administración)

**Íñigo Sánchez del Campo Basagoiti**

(Secretario No Consejero del Consejo de Administración)



**Revisión del grado de cumplimiento de las previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.**

La Sociedad publicó en noviembre de 2016, en el marco de la incorporación de la totalidad de sus acciones al Mercado, el Documento Informativo de Incorporación al MAB (en adelante, el "DIIM"). En dicho DIIM se incluían las previsiones y estimaciones consolidadas sobre ingresos y costes futuros de los ejercicios 2016 y 2017. Dichas previsiones y estimaciones consolidadas fueron aprobadas por unanimidad por el Consejo de Administración de la Sociedad en su reunión del 8 de noviembre de 2016.

De conformidad con lo dispuesto en la Circular MAB 14/2016 y tras la finalización del periodo de suscripción al que se hacía referencia en el DIIM de noviembre de 2016, en fecha 20 de diciembre de 2016, la Sociedad procedió a la reestimación de las previsiones y estimaciones consolidadas sobre ingresos y costes para los ejercicios 2016 y 2017, los cuales fueron comunicados al Mercado mediante la publicación con fecha 20 de diciembre de 2016 de una Adenda al mencionado DIIM.

A continuación se incluye una tabla en la que se presentan las cifras de la cuenta de resultados consolidada que se desprenden de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados de la Sociedad y sociedades dependientes del periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017, preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), los cuales han sido sometidos a revisión limitada por parte del auditor de cuentas de la Sociedad, comparada con la previsión de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2017, incluida en la Adenda al DIIM de fecha 20 de diciembre de 2016, así como su grado de cumplimiento.

<b>Cuenta de Resultados consolidada</b>	<b>Revisión limitada</b>	<b>Previsiones Adenda DIIM</b>	<b>Grado de cumplimiento</b>
<i>Datos en miles de euros</i>	<i>30/09/2017</i>	<i>31/12/2017</i>	
<b>Ingresos brutos de arrendamiento</b>	<b>781</b>	<b>1,352</b>	<b>58%</b>
Costes de explotación de los activos inmobiliarios	(363)	(318)	114%
<i>% s/ ingresos</i>	<i>46%</i>	<i>24%</i>	-
Margen bruto	418	1,034	40%
<i>% s/ ingresos</i>	<i>54%</i>	<i>76%</i>	-
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	3,047	4,154	73%
<b>Resultado neto procedente de las actividades de explotación</b>	<b>3,465</b>	<b>5,188</b>	<b>67%</b>
Gastos generales y administrativos	(1,208)	(1,751)	69%
<i>% s/ Margen bruto</i>	<i>289%</i>	<i>169%</i>	-
<b>Resultado operativo</b>	<b>2,257</b>	<b>3,437</b>	<b>66%</b>
<b>Resultado financiero</b>	<b>(80)</b>	<b>(116)</b>	<b>69%</b>
<b>Resultado del periodo atribuido a los accionistas (IFRS)</b>	<b>2,177</b>	<b>3,321</b>	<b>66%</b>



En primer lugar señalar que en el cuadro anterior se está presentando una comparativa de cifras referidas a períodos distintos, siendo unas correspondientes a un periodo de nueve meses y otras a un período de doce meses.

En un contexto de una sociedad con un nivel de actividad lineal y un alto grado de madurez en su actividad sería razonable suponer una evolución lineal de las magnitudes de la cuenta de resultados y, por tanto, que las cifras de tres trimestres supusieran en torno a un 75% de la previsión anual. Sin embargo, VBARE se encuentra en un momento de crecimiento y captación de fondos, debido a lo cual las previsiones del ejercicio 2017 no fueron concebidas de manera lineal. Por todo ello, a continuación se analiza la principal variación experimentada respecto a las previsiones publicadas para el ejercicio 2017 en la que el grado de cumplimiento, linealmente considerado, se desvía del 75% con un margen de 10 puntos básicos.

**Margen Bruto.** La desviación presentada tiene causa principalmente en las dilaciones registradas en los plazos estimados de incorporación de nuevos activos a la cartera del Grupo y consecuentemente de puesta en comercialización de los activos adquiridos. Todo ello ha provocado un menor ritmo en la generación de ingresos por arrendamientos con respecto a las previsiones elaboradas, repercutiendo igualmente en un mayor volumen de costes de explotación soportados por el Grupo.

Se prevé que el Grupo genere unos mayores ingresos en el cuarto trimestre del ejercicio 2017 debido tanto a las recientes y futuras adquisiciones de activos inmobiliarios como al incremento en el nivel medio de ocupación de la cartera. A medida que se incremente dicho grado de ocupación, determinados costes de explotación tenderán a verse reducidos.

En todo caso, tal como se ha explicado anteriormente, dado que el Grupo se encuentra en una fase de crecimiento y que las previsiones sobre ingresos y costes futuros del ejercicio 2017 no fueron concebidas ni realizadas atendiendo a una evolución lineal a lo largo del año, la Sociedad considera que las previsiones del ejercicio 2017 comunicadas, siguen estando vigentes no habiéndose identificado por el momento, ningún tipo de hecho previsible que haga que las mismas deban ser reestimadas.