



Madrid, 31 de octubre de 2018

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) n° 596/2014, sobre abuso de mercados y en el artículo 228, del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015 de 23 de octubre y disposiciones concordantes, así como, en la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil (**MAB**), VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**" o "**VBARE**"), pone en conocimiento lo siguiente:

HECHO RELEVANTE

- I.** Informe de Revisión Limitada correspondiente a los Estados Financieros Intermedios Resumidos y Consolidados de la Sociedad y sociedades dependientes, del periodo de nueve (9) meses, finalizado el 30 de septiembre de 2018.
- II.** Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados de la Sociedad y sociedades dependientes, del período de nueve (9) meses, finalizado el 30 de septiembre de 2018, preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), formulados el 31 de octubre de 2018 en español e inglés.

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.



THIS RELEVANT FACT IS A TRANSLATION OF THE SPANISH VERSION. IN CASE OF ANY DISCREPANCIES, THE SPANISH VERSION SHALL PREVAIL.

Madrid, 31 October, 2018

Pursuant to the terms set forth in Article 17 of EU Regulation No. 596/2014 with regard to abuse of markets and Article 228 of the Consolidated Text of the Stock Exchange Law, approved by Royal Legislative Decree 4/2015 dated October 23 and other related provisions, as well as Notice 6/2018 of the Mercado Alternativo Bursátil ("**MAB**"), VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. (the "**Company**" or "**VBARE**") hereby publishes the following:

RELEVANT FACT

- I. Limited Review Report corresponding to the Interim Consolidated Financial Statements of the Company and subsidiaries for the nine (9) month period ended September 30, 2018.
- II. Interim Consolidated Financial Statements of the Company and subsidiaries for the nine (9) month period ended September 30, 2018, prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards adopted by the European Union (IFRS-EU) formulated on October 31, 2018 both Spanish and English.

We remain at your disposal for any clarification that may be necessary.

Mr. Íñigo Sánchez del Campo Basagoiti
Non-Board Secretary of the Board of Directors
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 2018 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 2018, 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 2018 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 2017. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Gonzalo Sanjurjo Pose

31 de octubre de 2018

**INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA**

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2018 Núm. 01/18/12141

30,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

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 2018, preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE)

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 2018 y al 31 de diciembre de 2017

(Expresado en miles de Euros)

Activos	Nota	30 de septiembre de 2018	31 diciembre 2017
Activos no corrientes		37.258	28.620
Inmovilizado material		3	4
Inversiones inmobiliarias	3	37.150	28.542
Inversiones financieras a largo plazo	4	105	74
Activos corrientes		5.431	8.494
Anticipos a proveedores		69	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		64	53
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	4	25	21
Otros créditos con las Administraciones Públicas	9	39	32
Inversiones financieras a corto plazo	4	3	18
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	4,12	6	9
Periodificaciones a corto plazo		43	40
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	4,5	5.246	8.374
Total Activos		42.689	37.114

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 2018.



Balance intermedio resumido consolidado al 30 de septiembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017

(Expresado en miles de Euros)

Patrimonio Neto y Pasivos	Nota	30 septiembre 2018	31 diciembre 2017
Patrimonio neto		34.177	29.973
Capital social	6	11.949	10.746
Prima de emisión	6	12.889	11.720
Acciones y participaciones en patrimonio propias	6	(252)	(248)
Resultados acumulados	6	9.591	7.755
Pasivos no corrientes		7.507	6.227
Deudas a largo plazo		7.507	6.227
Deudas con entidades de crédito	4,8	7.301	6.100
Otros pasivos financieros	4	206	127
Pasivos corrientes		1.005	914
Deudas a corto plazo		315	238
Deudas con entidades de crédito	4,8	315	223
Otros pasivos financieros	4	-	15
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	4,12	-	3
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		690	673
Proveedores	4	199	65
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	4,12	430	577
Remuneraciones pendientes de pago	4	17	1
Otras deudas con las Administraciones Públicas	9	31	18
Anticipos de clientes	4	13	12
Total Patrimonio neto y pasivos		42.689	37.114

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 2018.



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

Cuenta de resultados intermedia resumida consolidada correspondiente al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018 y el 30 de septiembre de 2017

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

Operaciones continuadas	Nota	30 septiembre 2018	30 septiembre 2017
Ingresos brutos de arrendamiento		1.003	781
Gastos de explotación de los activos inmobiliarios	10b	(392)	(363)
Resultado de explotación de las operaciones inmobiliarias		611	418
Variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias	3,10a	2.644	3.047
Resultado neto de operaciones inmobiliarias		3.255	3.465
Gastos generales y administrativos	10c	(1.312)	(1.208)
Resultado operativo		1.943	2.257
Resultado financiero	10d	(107)	(80)
Resultado antes de impuestos		1.836	2.177
Impuestos sobre beneficios	9	-	-
Resultado del periodo atribuido a los accionistas		1.836	2.177
Ganancias por acción básicas y diluidas (Euro)	6	0,82	1,29

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 2018.



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

Estado del resultado global intermedio resumido consolidado correspondiente al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018 y el 30 de septiembre de 2017

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

	Nota	30 septiembre de 2018	30 de septiembre de 2017
Resultado del periodo		1.836	2.177
Otro resultado global:			
Partidas que no se reclasificarán a resultados		-	-
Partidas que posteriormente pueden ser reclasificadas a resultados		-	-
Otro resultado global del periodo		1.836	2.177
Atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante		1.836	2.177

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 2018.



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

Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado correspondiente al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018 y el 30 de septiembre de 2017

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

	Capital	Prima de emisión	Acciones en patrimonio propias	Resultados acumulados	Total
SALDO INICIAL A 1 DE ENERO DE 2017	8.013	7.688	(323)	5.504	20.882
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	2.177	2.177
Operaciones con socios o propietarios:					
Aumentos de capital (neto de costes de emisión)	2.733	4.352	-	-	7.085
Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias	-	-	70	-	70
SALDO FINAL A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2017	10.746	12.040	(253)	7.681	30.214
SALDO INICIAL A 1 DE ENERO DE 2018	10.746	11.720	(248)	7.755	29.973
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	1.836	1.836
Operaciones con socios o propietarios:					
Aumentos de capital (neto de costes de emisión)	1.203	1.938	-	-	3.141
Distribución de prima de emisión	-	(769)	-	-	(769)
Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias	-	-	(4)	-	(4)
SALDO FINAL A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2018	11.949	12.889	(252)	9.591	34.177

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 2018.



Estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado correspondiente al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018 y el 30 de septiembre de 2017

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

	Nota	30 septiembre de 2018	30 de septiembre de 2017
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
		(761)	(1.730)
Resultado del periodo		1.836	2.177
Total ajustes del resultado:		(2.597)	(3.907)
Ajustes del resultado:		(2.536)	(2.930)
- Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	3	(2.644)	(3.047)
- Amortización Inmovilizado Material		1	37
- Ingresos financieros	10d	-	(1)
- Gastos financieros	10d	107	81
Cambios en el capital corriente:		(61)	(977)
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(96)	207
- Acreedores y otras cuentas a pagar		35	(1.184)
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
		(5.964)	(1.846)
- Pagos por inmovilizado material		-	(2)
- Pagos por inversiones inmobiliarias	3	(5.964)	(1.844)
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
		3.597	8.957
- Cobros (Pagos) por instrumentos de patrimonio	6	3.141	6.887
- Adquisición de acciones propias	6	(18)	(45)
- Enajenación de acciones propias	6	14	114
- Devolución de Prima de emisión	6	(769)	-
- Deudas con entidades de crédito (Cobros por financiación)	8	1.491	2.152
- Deudas con entidades de crédito (pagos por amortización e intereses)	8	(262)	(151)
Aumento / disminución neta del efectivo o equivalentes		(3.128)	5.381
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del periodo	5	8.374	3.577
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	5	5.246	8.958

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 2018.



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 2018

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 2018

- 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 seis años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley.

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

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

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles o de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones:

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

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 período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.
- b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.



Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018

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 seis años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

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

Las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo. Las acciones deberán ser nominativas.

Capital mínimo requerido (Art. 5)

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

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 seis 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, la Sociedad tiene intención de proponer 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. Con este objeto la Junta General de Accionistas celebrada el 12 de diciembre de 2017, a propuesta del Consejo de Administración de la Sociedad, aprobó la realización de un reparto de prima de emisión entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad habiendo delegado al Consejo de Administración la ejecución de dicho acuerdo, así como para la determinación de la fecha de pago e importe de prima de emisión a distribuir.

Con fecha 20 de diciembre de 2017 el Consejo de Administración acordó realizar una distribución de prima de emisión en virtud de la delegación realizada por la Junta General de Accionistas. El importe a distribuir ascendió a 319 miles de euros (0,15 euros por acción) habiéndose hecho efectivo el pago con fecha 27 de diciembre de 2017.

De igual manera, tras la formulación de las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de la Sociedad Dominante en fecha 15 de marzo de 2018, el Consejo de Administración de la Sociedad, aprobó el reparto de una prima de emisión complementaria por importe de 319 miles de euros la cual se hizo efectiva el 20 de marzo de 2018 entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Dominante.



Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018

Adicionalmente, con fecha 26 de julio de 2018, el Consejo de Administración de la Sociedad, aprobó el reparto de una prima de emisión complementaria por importe de 450 miles de euros (0,19 euros por acción) la cual se hizo efectiva el 14 de agosto de 2018 entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Dominante.

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 30 de septiembre de 2018, la Sociedad, a juicio de los Administradores de la misma, cumplía con todos los requisitos establecidos en el régimen SOCIMI y estiman que la Sociedad cumplirá con dichos requisitos al cierre del ejercicio 2018.

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 2018, 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 2017.

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.
- 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



Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018

fondos y la colaboración en la localización y contratación con proveedores de servicios según se requiera, así como la firma de contratos de financiación y otros acuerdos o documentos accesorios en nombre de la Sociedad.

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

- a) **"Honorario de Gestión"**: la Sociedad Gestora tendrá derecho a recibir un Honorario de Gestión calculado trimestralmente (tal como se encuentra definido en el Contrato de Gestión), comenzando a partir del trimestre natural en el que la Sociedad haya realizado su primera inversión en activos considerados inversiones inmobiliarias. El Honorario de Gestión para el trimestre en cuestión serán:

(i) Hasta la Oferta de Suscripción (la oferta inicial en el mercado de valores y/o la cotización de las acciones de la Sociedad en un mercado regulado o sistema multilateral de negociación de la OECD), el resultado de multiplicar el 0,25 del *"Relevant Management Fee Percentage"* (como se define posteriormente) por el Valor Razonable de las inversiones inmobiliarias (tal como queda definido en el Contrato de Gestión);

(ii) Tras la Oferta de Suscripción - el resultado de multiplicar el 0,25 del *"Relevant Management Fee Percentage"* (como se define posteriormente) por el valor en libros del total del cifra de activo (tal como queda definido en el Contrato de Gestión).

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

- 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:



Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018

- (a) El Honorario de Éxito acumulado con respecto a cualquier año (tal como se define en el Acuerdo de Gestión) que termine antes de la finalización de la Oferta de Suscripción, deberá pagarse a la Sociedad Gestora, dentro de los 7 días desde la finalización de la Oferta de Suscripción;
 - (b) Para cualquier año finalizado tras completarse la Oferta de Suscripción, dentro de los 7 días laborables de la fecha de formulación de las cuentas anuales consolidadas auditadas de la Sociedad;
 - (c) Cuando la Sociedad sea liquidada durante el año - en la fecha de liquidación de la Sociedad.
- Tras la Oferta de Suscripción, la Sociedad Gestora tendrá la opción, notificando por escrito a la Sociedad antes del 31 de diciembre de cada año, de recibir todo o parte del Honorario de éxito de cada ejercicio en acciones cotizadas de la Sociedad. La cantidad de acciones a emitir a la Sociedad Gestora será el resultado de dividir el Honorario de éxito (excluyendo el IVA) por el valor de cotización de la acción de la Sociedad, basado en la cotización media durante los 30 días de negociación previos al cierre del ejercicio y la consumación de tal opción. El IVA aplicable deberá pagarse inmediatamente con los fondos disponibles, incluso si el Honorario de Éxito se pagara con acciones de la Sociedad, conforme a lo dispuesto en esta cláusula.
- 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 "**Periodo inicial**") y ninguna de las partes podrá rescindir el presente acuerdo durante el período inicial, salvo en las circunstancias previstas en el propio Contrato de gestión. Tras el período inicial, el Contrato de Gestión se renovará automáticamente por periodos de seis 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 2018, se han obtenido a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y sus filiales al 30 de septiembre de 2018, han sido preparadas por los Administradores de la Sociedad Dominante 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 2017. Las políticas y principios contables se mantienen sin cambios con respecto a los aplicados a 31 de diciembre de 2017.

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 terminado el 30 de septiembre de 2018 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.



Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018

Las cuentas anuales individuales y consolidadas de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. del ejercicio 2017, formuladas por sus Administradores, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 27 de marzo de 2018.

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 2018 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.

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:

- NIIF 16 "Arrendamientos"
- NIIF 9 "Componente de pago anticipado con compensación negativa"

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.

- NIIF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) "Venta o aportación de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos".
- NIIF 17 "Contratos de seguros"
- CINIIF 23, "Incertidumbre sobre el tratamiento del impuesto sobre las ganancias".
- NIC 28 (Modificación) "Intereses a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos".
- NIC 19 (Modificación) "Modificación, reducción o liquidación del plan".

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 2018 se presenta a efectos comparativos con la información relativa al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017 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 2017 para el balance intermedio resumido consolidado.

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.



Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018

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 2018.

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 2018:

	Miles de euros		
	Inversiones inmobiliarias	Opción de compra inversiones inmobiliarias y depósitos	Total
Saldo a 1 de enero de 2017	23.390		23.390
Adquisiciones	1.360	-	1.360
Costes de transacción capitalizados	67	-	67
Desembolsos posteriores capitalizados	476	-	476
Otros	(17)	-	(17)
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	3.266	-	3.266
Saldo a 31 de diciembre de 2017	28.542	-	28.542
Adquisiciones	3.612	2.020	5.632
Costes de transacción capitalizados	108	-	108
Desembolsos posteriores capitalizados	216	-	216
Otros	8	-	8
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	2.644	-	2.644
Saldo a 30 de septiembre de 2018	35.130	2.020	37.150



Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018

Entre el 1 de enero de 2018 y el 30 de septiembre de 2018 se han completado las siguientes transacciones:

- El 21 de marzo de 2018, el Grupo, mediante escritura pública de compra venta número 398, otorgada ante el notario de Madrid, D. Carlos de Prada Guaita, adquirió un edificio ubicado en la calle Concordia número 5 de Móstoles. El edificio se compone de 12 viviendas y 1 local comercial. El coste de adquisición de dicho edificio fue de 1.105 miles de euros (incluidos los costes de transacción).
- Con fecha 26 de marzo de 2018, el Grupo suscribió una opción de compra sobre un inmueble sito en la calle Luchana número 20 de Madrid, por un precio de €2mn. La Sociedad ejerció la opción de compra, el día 3 de octubre de 2018 tras cumplirse por el Concedente las condiciones pactadas en la misma. El precio de compraventa del inmueble ascendió a €10,5mn. Ver Nota 15.
- El 26 de junio de 2018, el Grupo, mediante escritura pública de compra venta número 942, otorgada ante el notario de Madrid, D. Carlos de Prada Guaita, adquirió 14 viviendas ubicadas en la calle Eugenio Gross de Málaga. El coste de adquisición de dicho edificio fue de 1.360 miles de euros (incluidos los costes de transacción).
- El 24 de julio de 2018, el Grupo, mediante escritura pública de compra venta número 1.156 otorgada ante el notario de Madrid, D. Carlos de Prada Guaita adquirió un edificio de 11 viviendas y un local comercial ubicadas en la calle Don Quijote de Madrid. El coste de adquisición de dicho edificio fue de 1.254 miles de euros (incluidos los costes de transacción).

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.

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 2018 y el 31 de diciembre de 2017:

	Miles de euros			
	30 de septiembre 2018		31 de diciembre 2017	
	Coste	Valor razonable	Coste	Valor razonable
Inversiones inmobiliarias (*)	21.664	35.130	17.720	28.542

(*) En el importe del coste y del valor razonable al 30 de septiembre de 2018 de la tabla anterior no están incluidas las cantidades correspondientes a la opción de compra de inversiones inmobiliarias ni a los costes asociados a la misma explicados anteriormente.

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 2018 ascienden a 2.644 miles de euros (a 30 de septiembre de 2017: 3.047 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 Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U., 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).



Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018

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 (sin tener en consideración la opción de compra en inversiones inmobiliarias) a 30 de septiembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 se presenta a continuación:

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Inversiones inmobiliarias	-	-	35.130
Total a 30.09.2018	-	-	35.130
Inversiones inmobiliarias	-	-	28.542
Total a 31.12.2017	-	-	28.542

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 2018 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 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.



Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018

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 4,8% y aplicando una Tasa Interna de Retorno para el descuento los flujos de efectivo obtenidos entre 5,25% y 6,75%.

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 2018 y 31 de diciembre de 2017:

	Miles de euros			
	Resultado teórico			
	30 septiembre 2018		31 diciembre 2017	
	-1%	+1%	-1%	+1%
Valoradas por el método del descuento de flujos	33.679	36.297	27.745	29.671
Valoradas por el método de comparables	-	-	-	-
Total valor razonable de inversiones inmobiliarias	33.679	36.297	27.745	29.671

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 31.279 miles de euros en su conjunto (a 31 de diciembre de 2017 asciende a 20.530 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:

Activos financieros:

	Miles de euros			
	Activos no corrientes			
	Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros	
	30/09/2018	31/12/2017	30/09/2018	31/12/2017
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	105	74
	-	-	105	74



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 2018

	Activos corrientes			
	Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros	
	30/09/2018	31/12/2017	30/09/2018	31/12/2017
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	5.349	8.422
	-	-	5.349	8.422
Total activos financieros	-	-	5.454	8.496

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 por importe de 98 miles de euros y adicionalmente 7 miles de euros correspondientes a la participación mantenida en el Banco de Crédito Social Corporativo, S.A., derivados de la financiación concedida por el Banco de Crédito Hipotecario, S.A.

a) Pasivos financieros:

	Miles de euros			
	Pasivos no corrientes			
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros	
	30/09/2018	31/12/2017	30/09/2018	31/12/2017
Débitos y partidas a pagar	7.301	6.100	206	127
	7.301	6.100	206	127

	Pasivos corrientes			
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros	
	30/09/2018	31/12/2017	30/09/2018	31/12/2017
Débitos y partidas a pagar	315	223	659	655
	315	223	659	655
Total pasivos financieros	7.616	6.323	865	782

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).



Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018

4.2. Análisis por vencimientos

El vencimiento de los pasivos financieros del Grupo a 30 de septiembre de 2018 es el siguiente:

	30/09/2019	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2022	Años posteriores	Miles de Euros Total
Deudas con entidades de crédito	315	325	339	365	6.409	7.753
Otros pasivos financieros	-	206	-	-	-	206
Proveedores	199	-	-	-	-	199
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	430	-	-	-	-	430
Remuneraciones pendientes de pago	17	-	-	-	-	17
Anticipos de clientes	13	-	-	-	-	13
Total pasivos financieros	974	531	339	365	6.409	8.618

El importe total no coincide con el análisis por categorías debido a que los préstamos que el Grupo mantiene con las diferentes entidades financieras se registraron en cada momento a coste amortizado por lo que todos los costes incurridos en la consecución de dichas financiaciones y que se pagaron en el momento de su concesión se encuentran neteando la deuda pendiente y se van amortizando durante la vida de cada préstamo. El importe pendiente de amortizar de dichos gastos a 30 de septiembre de 2018 asciende a 137 miles de euros.

El vencimiento de los activos financieros del Grupo a 30 de septiembre de 2018 es el siguiente:

	30/09/2019	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2022	Años posteriores	Miles de Euros Total
Anticipos a proveedores	69	-	-	-	-	69
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	25	-	-	-	-	25
Otras inversiones financieras	3	105	-	-	-	108
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	6	-	-	-	-	6
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	5.246	-	-	-	-	5.246
Total pasivos financieros	5.349	105	-	-	-	5.454

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 seis 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 seis 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 2018, el saldo del epígrafe 'efectivo y equivalentes de efectivo' es de libre disposición salvo un total de 356 miles de euros que, a 30 de septiembre de 2018 (360 miles de euros a 31 de diciembre de 2017), se encuentra encomendado para su gestión al proveedor de liquidez (Renta 4 Banco, S.A.).



Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018

6. Patrimonio Neto

Capital y prima de emisión

Miles de euros (excepto número de acciones)	Número de acciones	Capital Social	Prima de emisión	Total
Saldo a 1 de enero de 2017	1.602.575	8.013	7.688	15.701
Aumento de capital	546.689	2.733	4.374	7.107
Costes de emisión de capital	-	-	(23)	(23)
Distribución de prima de emisión	-	-	(319)	(319)
Saldo a 31 de diciembre de 2017	2.149.264 (*)	10.746	11.720	22.466
Aumento de capital	240.457	1.203	1.996	3.199
Costes de emisión de capital	-	-	(58)	(58)
Distribución de prima de emisión	-	-	(769)	(769)
Saldo a 30 de septiembre de 2018	2.389.721 (*)	11.949	12.889	24.838

(*) Esta cifra incluye 20.455 acciones propias a 30 de septiembre de 2018 (20.243 acciones propias a 31 de diciembre 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.

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, acordó, en su sesión celebrada el 23 de marzo de 2018, aumentar el capital social de la Sociedad hasta un máximo de 14.125.836,90 euros, mediante la emisión de hasta un máximo de 1.062.093 acciones ordinarias con valor nominal de 5,00 euros más una prima de emisión de 8,30 euros por acción, de lo que resulta un tipo de emisión de 13,30 euros por acción. Esta resolución fue tomada al amparo de la delegación conferida por la Junta General Universal Extraordinaria de accionistas de 12 de diciembre de 2017 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 15 de junio de 2018 ante el notario de Madrid, D. Vicente de Prada Guaita, por un importe de 1.203 miles de euros mediante la creación y emisión de 240.457 nuevas acciones con un valor nominal de 5 euros cada una, numeradas desde 2.149.265 a 2.389.721, totalmente suscritas y desembolsadas. Estas nuevas acciones se emitieron con una prima de emisión total de 1.996 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 3.199 miles de euros.

A 30 de septiembre de 2018 el capital social de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. asciende a 11.949 miles de euros y está representado por 2.389.721 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.



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 2018

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 2018	31 diciembre 2017
Número de acciones	2.389.721	2.149.264
Valor nominal (Euro)	5	5
Capital social (miles de euros)	11.949	10.746
Prima de emisión (miles de euros)	13.493	12.266
	25.442	23.012
Costes de emisión de capital (miles de euros)	(604)	(546)
	24.838	22.466

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

Distribución de prima de emisión

La Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 12 de diciembre de 2017, a propuesta del Consejo de Administración de la Sociedad, aprobó la realización de un reparto de prima de emisión entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Dominante habiendo delegado al Consejo de Administración la ejecución de dicho acuerdo así como para la determinación de la fecha de pago e importe de prima de emisión a distribuir.

Con fecha 20 de diciembre de 2017 el Consejo de Administración acordó realizar una distribución de prima de emisión en virtud de la delegación realizada por la Junta General de Accionistas. El importe a distribuir ascendió a 319 miles de euros (0,15 euros por acción) habiéndose hecho efectivo el pago con fecha 27 de diciembre de 2017.

Con fecha 15 de marzo de 2018, el Consejo de Administración de la Sociedad, aprobó el reparto de una prima de emisión complementaria por importe de 319 miles de euros (0,15 euros por acción) la cual se hizo efectiva el 20 de marzo de 2018 entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Dominante.

Con fecha 26 de julio de 2018, el Consejo de Administración de la Sociedad, aprobó el reparto de una prima de emisión complementaria por importe de 450 miles de euros (0,19 euros por acción) la cual se hizo efectiva el 14 de agosto de 2018 entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Dominante.

Acciones en patrimonio propias

El movimiento del epígrafe de acciones propias durante el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018 y el ejercicio 2017 es el siguiente:



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 2018

	Miles de euros	
	Número de acciones	Valor
Saldo a 31 de diciembre de 2016	26.269	323
Aumentos / Compras	3.680	45
Disminuciones / Ventas	(9.706)	(120)
Saldo a 31 de diciembre de 2017	20.243	248
Aumentos / Compras	1.336	18
Disminuciones / Ventas	(1.124)	(14)
Saldo a 30 de septiembre de 2018	20.455	252

Las acciones propias de la Sociedad Dominante a 30 de septiembre de 2018 representan un 0,86% (0,94% al 31 de diciembre de 2017) del total de acciones de la Sociedad Dominante y totalizan 20.455 acciones con un precio promedio de adquisición de 12,47 euros por acción (20.243 acciones con un precio promedio de adquisición de 12,262 euros por acción al 31 de diciembre de 2017).

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 2018 y 31 de diciembre de 2017 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 2018 y 31 de diciembre de 2017, con un porcentaje de participación directa o indirecta superior al 5% del capital social, son los siguientes:

	% del total de acciones (*)		
	30 septiembre 2018		
Accionista	Directa	Indirecta	Total
Meitav Dash Provident Funds and Pension Ltd.	12,55%	-	12,55%
Value Base Ltd.	7,38%	4,92%	12,30%
M. Wertheim (holdings) Ltd.	8,37%	-	8,37%
Dan Rimoni	8,10%	-	8,10%
Ido Nouberger (*)	5,12%	-	5,12%



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 2018

Accionista	31 diciembre 2017		
	Directa	Directa	Directa
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%

(*) Ido Nouberger tiene una participación del 20.075% en Value Base Ltd.

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 2018	30 septiembre 2017
Resultado neto del periodo atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante (miles de euros)	1.836	2.177
Número medio ponderado de acciones	2.252.317	1.691.717
Ganancias por acción (Euros)	0,82	1,29

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 2017 aprobado por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante en fecha 27 de marzo de 2018, es el siguiente:

	Miles de euros
Base de distribución	
Beneficio /(Pérdida)	(1.148)
Distribución	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.148)



Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018

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 período comprendido entre el 1 de enero de 2018 y el 30 de septiembre de 2018 y el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017, no se han distribuido dividendos.

Acuerdo de ampliación de capital social con derecho de suscripción preferente

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, en su reunión del 22 de febrero de 2018 adoptó, entre otros acuerdos, la Aprobación del Documento de Ampliación Reducido (DAR) para que sea sometido al Mercado Alternativo Bursátil (MAB) aprobando un aumento de capital, que incluye la prima de emisión, mediante el uso de la facultad delegada conferida por la Junta General de Accionistas celebrada el 12 de diciembre de 2017, indicándose que existe la posibilidad de que dicho aumento de capital no se suscriba por completo.

Posteriormente, en el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante celebrado el día 23 de marzo de 2018, en virtud de la delegación conferida por la Junta General Universal Extraordinaria celebrada el 12 de diciembre de 2017, al amparo de lo dispuesto en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, se acordó el aumento de capital con derecho preferente de suscripción. El importe nominal del aumento de capital propuesto es de 5.310.465 euros y se realiza mediante la emisión y puesta en circulación de 1.062.093 nuevas acciones nominativas ordinarias de la Sociedad Dominante, de 5 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las acciones de la Sociedad Dominante actualmente en circulación (las "Nuevas Acciones"). Las Nuevas Acciones se emitirán con una prima de emisión de 8,30 euros por cada acción, lo que supone una prima de emisión total de 8.815.371,90 euros, y un tipo de emisión unitario de 13,30 euros por cada una de las Nueva Acciones (en adelante, el "Precio de Suscripción"). El importe efectivo total de la emisión (nominal y prima), considerando el Precio de Suscripción, ascenderá a 14.125.836,90 euros o el importe que resulte, en su caso, en el supuesto de suscripción incompleta.

El 3 de mayo de 2018, el Consejo de Administración acordó ampliar en diez días hábiles adicionales el periodo discrecional de la ampliación de capital acordada por el Consejo de Administración con fecha 23 de marzo de 2018, en el ejercicio de la facultad delegada por la Junta General Universal Extraordinaria de accionistas de 12 de diciembre de 2017 en los términos previstos en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital.

Finalmente, 240.457 acciones fueron suscritas por un importe total de 3.198.078 euros.

7. Proveedores y otras cuentas a pagar

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



Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018

8. Deudas con entidades financieras

El detalle de las deudas con entidades de crédito mantenidas por el Grupo a 30 de septiembre de 2018 es el siguiente:

Entidad financiera	Fecha constitución	Vencimiento	Tipo de interés	Importe financiado	Deuda a largo plazo	Deuda a corto plazo		Gasto financiero del periodo	Intereses pagados
					Principal	Principal	Intereses devengados no pagados		
Bankinter	21/04/2016	21/04/2031	Variable Eur12+1.25%	2.100	1.828	75	5	26	18
Bankinter	19/07/2016	19/07/2031	Fijo 1.8%	750	658	27	3	14	10
Bankinter	19/07/2016	19/07/2031	Fijo 1.8%	300	263	10	1	6	4
Sabadell	30/11/2016	31/12/2031	Fijo 1.8%	600	521	39	-	9	8
Sabadell	30/11/2016	31/12/2031	Fijo 1.8%	637	555	41	-	10	9
Sabadell	26/04/2017	30/04/2032	Fijo 1.8%	187	174	6	-	3	3
Sabadell	26/04/2017	30/04/2032	Fijo 1.8%	1.250	1.179	41	-	15	17
Sabadell	26/04/2017	30/04/2032	Fijo 1.8%	250	235	8	-	4	3
Sabadell	10/05/2017	10/05/2032	Fijo 1.8%	508	481	17	-	7	7
Sabadell	31/01/2018	31/03/2030	Fijo 1.8%	324	316	2	1	1	0
Sabadell	31/01/2018	31/03/2030	Fijo 1.8%	492	482	2	2	2	0
B.C.C.(*)	29/01/2018	29/01/2033	Fijo 2%	675	609	32	3	10	7
Sabadell (**)	12/07/2018	30/09/2030	Fijo 1.8%	625	-	-	-	-	-
Sabadell (**)	30/07/2018	30/09/2030	Fijo 1.8%	785	-	-	-	-	-
Sabadell (**)	30/07/2018	30/09/2030	Fijo 1.8%	900	-	-	-	-	-
					10.383	7.301	300	15	107
									85

(*) Banco Cooperativo de Crédito, S.A. El tipo de interés de este préstamo variará a lo largo de la vida del mismo atendiendo a la siguiente estructura: tipo fijo del 2% hasta la fecha del tercer aniversario de la formalización del préstamo hipotecario y un tipo variable Euribor a un año más diferencial del 2% desde la fecha del tercer aniversario de la formalización.

(**) En relación con dichos préstamos bancarios, la Compañía tiene como plazo máximo para disponer del importe concedido hasta el 15 de enero de 2019. Hasta la fecha de disposición, no se devengará interés alguno.

Durante el mes de octubre de 2018 y antes de la formulación de estos estados financieros consolidados, la Compañía ha formalizado los siguientes préstamos bancarios (Ver Nota 15):

Entidad financiera	Fecha constitución	Vencimiento	Tipo de interés	Importe financiado
Sabadell	02/10/2018	30/12/2030	Fijo 1.8%	735
Banca Puyo	03/10/2018	02/10/2039	Fijo 1.8% 12 años + Euribor 12m en adelante	5.250
Sabadell	09/10/2018	30/12/2030	Fijo 1.8%	800
				6.785



Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018

El detalle de las deudas con entidades de crédito mantenidas por el Grupo a 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

					Deuda a largo plazo	Deuda a corto plazo				
Entidad financiera	Fecha constitución	Vencimiento	Tipo de interés	Importe financiado	Principal	Principal	Intereses devengados no pagados	Gasto financiero del periodo	Intereses pagados	
Bankinter	21/04/2016	21/04/2031	Variable Eur12+1,25%	2.100	1.887	73	5	29	25	
Bankinter	19/07/2016	19/07/2031	Fijo 1,8%	750	679	25	3	14	13	
Bankinter	19/07/2016	19/07/2031	Fijo 1,8%	300	271	10	1	6	5	
Sabadell	30/11/2016	31/12/2031	Fijo 1,8%	600	550	38	-	13	11	
Sabadell	30/11/2016	31/12/2031	Fijo 1,8%	637	586	40	-	13	12	
Sabadell	26/04/2017	30/04/2032	Fijo 1,8%	187	179	2	-	3	2	
Sabadell	26/04/2017	30/04/2032	Fijo 1,8%	1.250	1.212	16	-	17	16	
Sabadell	26/04/2017	30/04/2032	Fijo 1,8%	250	241	3	-	4	3	
Sabadell	10/05/2017	10/05/2032	Fijo 1,8%	508	495	7	-	6	6	
					6.582	6.100	214	9	105	93

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

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 2018, 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 2018, 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.

El 24 de mayo de 2018, la Sociedad formalizó con Banco Sabadell una póliza de crédito con un límite máximo de 350.000 euros a un tipo de interés fijo del 2,45% y un vencimiento del 10 de mayo de 2019. A 30 de septiembre de 2018, la Sociedad no tiene dispuesto saldo alguno.

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 2018 y 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

Miles de euros			
30 septiembre 2018		31 diciembre 2017	
Activos	Pasivos	Activos	Pasivos
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	-	14	-
Impuesto sobre el Valor Añadido	39	9	30
Seguridad Social	-	8	-
Otros impuestos	-	-	2
39	31	32	18

El Grupo no mantiene saldos a largo plazo con la Administración Pública al 30 de septiembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017.



Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018

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 periodo comprendido entre el 1 de enero de 2018 y el 30 de septiembre de 2018 se presenta a continuación:

Miles de euros

	Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada			Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			Total
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total	
Saldo de ingresos y gastos del periodo	1.836	-	1.836	-	-	-	1.836
Ajustes de consolidación y conversión a NIIF	-	(2.644)	(2.644)	-	-	-	(2.644)
Impuestos sobre beneficios	-	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes:	-	-	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias:	-	-	-	-	-	-	-
Con origen en el ejercicio	-	-	-	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			(808)				(808)

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 periodo 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 2018, 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 2018 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 2018.

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:



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 2018

	Miles de euros	
	30 septiembre	
	2018	2017
Coste de gestión de las inversiones inmobiliarias	39	30
Suministros	45	40
Seguros	36	23
Mantenimiento	91	32
Impuesto sobre Bienes Inmuebles	39	31
Mantenimiento zonas comunes	52	68
Costes de comercialización	61	139
Otros gastos	29	-
Total	392	363

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	
	2018	2017
Gastos de personal	211	142
Honorario de gestión – ver nota 1.2 (a) y 12	372	279
Honorario de éxito – ver nota 1.2.(c) y 12	417	522
Gastos de profesionales independientes y otros	311	264
Otros Gastos	-	1
Amortización del inmovilizado material	1	-
Total	1.312	1.208

Cálculo del honorario de éxito:

En la siguiente tabla se muestra el cálculo del honorario de éxito al 30 de septiembre de 2018 y 30 de septiembre de 2017 de acuerdo con las condiciones establecidas en el Contrato de gestión, detallado en la nota 1.2.

	Miles de Euros	
	30 septiembre	
	2018	2017
Patrimonio neto al inicio del periodo	29.973	20.882
Incrementos de patrimonio netos durante el periodo (prorratados)	719	1.565
Resultado del periodo (antes de Honorario de éxito)	2.253	2.697
Hurdle rate (8%)	1.836	1.343
Catch – up acumulado	417	322
Carried interest	-	200
Total Honorario de éxito (16% más IVA)	417	522
Beneficio neto para el accionista	1.836	2.177

Gastos de personal

	Miles de Euros	
	30 septiembre	
	2018	2017
Sueldos, salarios y asimilados	175	122
Cargas sociales	36	20
Total	211	142



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 2018

d) Resultado financiero

El resultado financiero a 30 de septiembre de 2018 y 2017 presenta el siguiente desglose:

	Miles de euros	
	30 septiembre	
	2018	2017
Ingresos financieros		
Ingresos por intereses de terceros	-	1
Gastos financieros		
Gastos por intereses de deudas con entidades de crédito (nota 8)	(107)	(72)
Otros Gastos financieros	-	(9)
Total	(107)	(80)

e) Participación en el resultado consolidado

Los resultados correspondientes al periodo de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2018 y el 30 de septiembre de 2017, aportados por cada una de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación es el siguiente:

	Miles de euros	
	30 septiembre	
	2018	2017
VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.	1.840	2.181
VBA SUB 3000, S.L.U.	(4)	(4)
VBA SUB 2018, S.L.U.	-	-
Total	1.836	2.177

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 2018 y 2017:

	Miles de euros		
	30 septiembre 2018		
	Honorario de éxito	Honorario de gestión	Otros servicios
VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.	417	372	-
Aura Asset Management, S.L.	-	-	80
	417	372	80



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 2018

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
Total	522	279	67

El desglose de los saldos pendientes con partes vinculadas a 30 de septiembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

Miles de euros

	Cuentas a pagar	
	30 septiembre 2018	31 diciembre 2017
VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.	430	551
Aura Asset Management, S.L.	-	29
Total	430	580

Miles de euros

	Cuentas a cobrar	
	30 septiembre 2018	31 diciembre 2017
VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.	6	9
Total	6	9

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

Además, Aura Asset Management, S.L. ofrece servicios de gestión comercial a la Sociedad Dominante y factura mensualmente una cuota de arrendamiento relativa a las oficinas donde el Grupo tiene su domicilio social.

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

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

13. Provisiones y contingencias

A 30 de septiembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2017, el Grupo no tiene provisiones ni pasivos contingentes.



Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018

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 2018	31 de diciembre de 2017
A) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	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 Anexo I y II	Ver Anexo I y II
G) Identificación del activo que computa dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.	Ver Anexo I y II	Ver Anexo I y II
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

15. Hechos posteriores

- En relación con la opción de compra que el Grupo formalizó el pasado 26 de marzo de 2018 sobre un inmueble sito en la calle Luchana número 20 de Madrid, por un precio de €2mn, finalmente, el Grupo ejerció dicha opción el día 3 de octubre de 2018 tras cumplirse por el concedente las condiciones pactadas en la misma. El precio total de compraventa del inmueble ascendió a €10,5 millones de euros.
- Durante el mes de octubre de 2018 y antes de la formulación de estos estados financieros consolidados, la Compañía ha formalizado los siguientes préstamos bancarios:

Entidad financiera	Fecha constitución	Vencimiento	Tipo de interés	Importe financiado
Sabadell	02/10/2018	30/12/2030	Fijo 1,8%	735
Banca Puyo	03/10/2018	02/10/2039	Fijo 1,8% 12 años + Euribor 12m en adelante	5.250
Sabadell	09/10/2018	30/12/2030	Fijo 1,8%	800
				6.785

- A juicio de los Administradores de la Sociedad Dominante no se ha puesto de manifiesto ningún otro asunto que pueda tener algún efecto significativo en los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados con posterioridad al cierre del periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018.



Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018

Anexo I: Inversiones inmobiliarias adquiridas por el Grupo

Tipología	Ubicación	Fecha de adquisición
Apartamento	Calle Juan Pascual, nº 12-14, Bajo A, Madrid.	30/07/2015
Apartamento	Calle Juan Pascual, nº 12-14, Bajo B, Madrid.	30/07/2015
Apartamento	Calle Juan Pascual, nº 12-14, Bajo C, Madrid.	30/07/2015
Apartamento	Calle Juan Pascual, nº 12-14, 1º A, Madrid.	30/07/2015
Apartamento	Calle Juan Pascual, nº 12-14, 1º B, Madrid.	30/07/2015
Apartamento	Calle Juan Pascual, nº 12-14, 1º C, Madrid.	30/07/2015
Apartamento	Calle Juan Pascual, nº 12-14, 1º D, Madrid.	30/07/2015
Apartamento	Calle Juan Pascual, nº 12-14, 2º A, Madrid.	30/07/2015
Apartamento	Calle Juan Pascual, nº 12-14, 2º B, Madrid.	30/07/2015
Apartamento	Calle Juan Pascual, nº 12-14, 2º C, Madrid.	30/07/2015
Apartamento	Calle Juan Pascual, nº 12-14, 2º D, Madrid.	30/07/2015
Apartamento y trastero	Calle Juan Pascual, nº 12-14, Ático A, Madrid.	30/07/2015
Apartamento y trastero	Calle Juan Pascual, nº 12-14, Ático B, Madrid.	30/07/2015
Apartamento y trastero	Calle Juan Pascual, nº 12-14, Ático C, Madrid.	30/07/2015
Garaje	Calle Juan Pascual, nº 12-14, Sótano 1, 1, Madrid.	30/07/2015
Garaje	Calle Juan Pascual, nº 12-14, Sótano 1, 2, Madrid.	30/07/2015
Garaje	Calle Juan Pascual, nº 12-14, Sótano 1, 3, Madrid.	30/07/2015
Garaje	Calle Juan Pascual, nº 12-14, Sótano 1, 4, Madrid.	30/07/2015
Garaje	Calle Juan Pascual, nº 12-14, Sótano 2, 5, Madrid.	30/07/2015
Garaje	Calle Juan Pascual, nº 12-14, Sótano 2, 6, Madrid.	30/07/2015
Garaje	Calle Juan Pascual, nº 12-14, Sótano 2, 7, Madrid.	30/07/2015
Garaje	Calle Juan Pascual, nº 12-14, Sótano 2, 8, Madrid.	30/07/2015
Garaje	Calle Juan Pascual, nº 12-14, Sótano 2, 9, Madrid.	30/07/2015
Garaje	Calle Juan Pascual, nº 12-14, Sótano 2, 10, Madrid.	30/07/2015
Garaje	Calle Juan Pascual, nº 12-14, Sótano 3, 11, Madrid.	30/07/2015
Garaje	Calle Juan Pascual, nº 12-14, Sótano 3, 12, Madrid.	30/07/2015
Garaje	Calle Juan Pascual, nº 12-14, Sótano 3, 13, Madrid.	30/07/2015
Garaje	Calle Juan Pascual, nº 12-14, Sótano 3, 14, Madrid.	30/07/2015
Garaje	Calle Juan Pascual, nº 12-14, Sótano 3, 15, Madrid.	30/07/2015
Garaje	Calle Juan Pascual, nº 12-14, Sótano 3, 16, 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, 24, 3º Derecha, Madrid.	19/11/2015
Apartamento	Calle Abdón Bordoy, 19, 3ºC, Aranjuez.	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, 5º IZQ, 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
Local Comercial	Calle Antonia Ruiz Soro, nº 19, Bajo 1, Madrid.	18/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Antonia Ruiz Soro, nº 19, 1º A, Madrid.	18/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Antonia Ruiz Soro, nº 19, 1º B, Madrid.	18/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Antonia Ruiz Soro, nº 19, 2º A, Madrid.	18/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Antonia Ruiz Soro, nº 19, 2º B, Madrid.	18/05/2016



Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018

Anexo I: Inversiones inmobiliarias adquiridas por el Grupo

Tipología	Ubicación	Fecha de adquisición
Apartamento y trastero	Calle Antonia Ruiz Soro, nº 19, Ático A, Madrid.	18/05/2016
Apartamento	Av. Doctor Mendiguchía Carriche, nº 2, 4º Dcha, Leganés.	17/12/2015
Apartamento	Calle Concepción de la Oliva, nº 21, 5º B, Madrid.	17/12/2015
Apartamento	Calle Josue Lillo, nº 8, 4º C, Madrid.	17/12/2015
Apartamento	Camino de la Suerte, nº 17, 3º C, Madrid.	17/12/2015
Apartamento	Calle Aguja, nº 12, 4º D, Madrid.	17/12/2015
Apartamento	Av. Cerro Prieto, nº 16, 4º Centro C, Móstoles.	17/12/2015
Apartamento	Calle León XIII, nº 4, 4º B, Parla.	17/12/2015
Apartamento	Calle Buena Madre, nº 2, 2º D, Pinto.	17/12/2015
Apartamento	Calle Oropéndola, nº 17, Bajo A, Madrid.	17/12/2015
Apartamento	Calle Oropéndola, nº 17, 1º A, Madrid.	17/12/2015
Apartamento	Calle Oropéndola, nº 17, 1º B, Madrid.	17/12/2015
Apartamento	Calle Oropéndola, nº 17, 2º B, Madrid.	17/12/2015
Apartamento	Calle Oropéndola, nº 17, Ático B, Madrid.	17/12/2015
Parking	Calle Oropéndola, nº 17, Sótano 1 3, Madrid.	17/12/2015
Trastero	Calle Oropéndola, nº 17, Trastero 1	17/12/2015
Trastero	Calle Oropéndola, nº 17, Trastero 3	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 El Huésped del Sevillano, nº 32, 5º Izq, Madrid.	18/12/2015
Apartamento	Calle Cedros, nº 5, 3º D, Torrejón de Ardoz.	18/12/2015
Apartamento	Calle Ciudad Jardín, nº 25 1, 3º Dcha. Torrejón de Ardoz.	18/12/2015
Apartamento	Calle Ernestina Manuel de Villena, nº 4, 2º Izq, Madrid.	18/12/2015
Apartamento	Calle Illescas, nº 68, 4º B, Madrid.	18/12/2015
Apartamento	Calle Sáhara, nº 46 1, 3º B, Madrid.	18/12/2015
Apartamento	Calle Rafaela Ybarra, nº 37, 3º A, Madrid.	18/12/2015
Apartamento	Calle Rioconejos, nº 12, 1º Dcha, Madrid.	21/04/2016
Apartamento	Calle Alejandro Morán, nº 38, 3º B, Madrid.	21/04/2016
Apartamento	Calle Topacio, nº 3 Centro, Bajo Izq, Torrejón de Ardoz.	31/05/2016
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



Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018

Anexo I: Inversiones inmobiliarias adquiridas por el Grupo

Tipología	Ubicación	Fecha de adquisición
Edificio	Calle Carnicer, nº 20, Madrid.	04/02/2016
Edificio	Calle Brihuega 9, Madrid.	14/04/2016
Apartamento y Trastero	Calle Amor Hermoso, 59, 1ºB, Madrid.	31/05/2016
Apartamento	Calle Sanz Raso, 11, 1ºA, Madrid.	31/05/2016
Apartamento	Calle Algaba, 22, 1º B, Madrid.	31/05/2016
Apartamento	Calle Alfonso XII, 8, 3ºC. Parla.	31/05/2016
Apartamento	Calle Santa Julia, 15, Bajo B, Madrid.	31/05/2016
Apartamento	Calle Santa Julia, 15, Bajo C, Madrid.	31/05/2016
Apartamento	Calle Santa Julia, 15, Bajo D, Madrid.	31/05/2016
Apartamento	Calle Santa Julia, 15, 3ºB, Madrid.	31/05/2016
Apartamento	Calle Santa Julia, 15, 3ºC, Madrid.	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 1, 1ºC, Madrid.	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 1, 1ºD, Madrid.	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 1, Ático A, Madrid.	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 1, 2ºG, Madrid.	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 1, Ático B, Madrid.	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 2, 5ºG, Madrid.	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 2, Ático A, Madrid.	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 2, Ático B, Madrid.	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 2, Ático F, Madrid.	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 3, 3ºH, Madrid.	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 3, 4ºC, Madrid.	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 3, 5ºH, Madrid.	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 3, Ático F, Madrid.	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 4, Ático A, Madrid.	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 4, Ático B, Madrid.	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 4, 1ºB, Madrid.	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 5, 2ºD, Madrid.	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 5, 3ºE, Madrid.	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 5, 5ºD, Madrid.	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 5, Ático A, Madrid.	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 5, Ático B, Madrid.	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 5, Ático F, Madrid.	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 6, Bajo A, Madrid.	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 6, Bajo B, Madrid.	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 6, 1ºE, Madrid.	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 6, 1ºD, Madrid.	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 6, 2ºC, Madrid.	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 6, 3ºE, Madrid.	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 6, 4ºE, Madrid.	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 6, 5ºA, Madrid.	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 6, 5ºE, Madrid.	31/05/2016
Edificio	Calle Margaritas, 15, Madrid.	22/12/2016
Apartamento	Calle Carrascales 1, SM, A, Madrid.	28/06/2017



Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018

Anexo I: Inversiones inmobiliarias adquiridas por el Grupo

Tipología	Ubicación	Fecha de adquisición
Apartamento	Calle Carrascales 1, SM, B, Madrid.	28/06/2017
Apartamento	Calle Carrascales 1, 1, A, Madrid.	28/06/2017
Apartamento	Calle Carrascales 1, 1, B, Madrid.	28/06/2017
Apartamento	Calle Carrascales 1, 2, A, Madrid.	28/06/2017
Apartamento	Calle Carrascales 1, 2, B, Madrid.	28/06/2017
Apartamento	Calle Carrascales 1, 3, A, Madrid.	28/06/2017
Apartamento	Calle Carrascales 1, 3, B, Madrid.	28/06/2017
Apartamento	Calle Santa Valentina 28, , B, A	20/07/2017
Apartamento	Calle Santa Valentina 28, , B, B	20/07/2017
Apartamento	Calle Santa Valentina 28, , 1, A	20/07/2017
Apartamento	Calle Santa Valentina 28, , 1, B	20/07/2017
Apartamento	Calle Santa Valentina 28, , 1, C	20/07/2017
Apartamento	Calle Santa Valentina 28, , 2, A	20/07/2017
Apartamento	Calle Santa Valentina 28, , 2, B	20/07/2017
Local Comercial	Calle Concordia 5, B, A, Móstoles.	21/03/2018
Apartamento	Calle Concordia 5, B, 1, Móstoles.	21/03/2018
Apartamento	Calle Concordia 5, B, 2, Móstoles.	21/03/2018
Apartamento	Calle Concordia 5, 1, A, Móstoles.	21/03/2018
Apartamento	Calle Concordia 5, 1, C, Móstoles.	21/03/2018
Apartamento	Calle Concordia 5, 2, A, Móstoles.	21/03/2018
Apartamento	Calle Concordia 5, 2, C, Móstoles.	21/03/2018
Apartamento	Calle Concordia 5, 3, A, Móstoles.	21/03/2018
Apartamento	Calle Concordia 5, 3, B, Móstoles.	21/03/2018
Apartamento	Calle Concordia 5, 3, C, Móstoles.	21/03/2018
Apartamento	Calle Concordia 5, 4, A, Móstoles.	21/03/2018
Apartamento	Calle Concordia 5, 4, B, Móstoles.	21/03/2018
Apartamento	Calle Concordia 5, 4, C, Móstoles.	21/03/2018
Apartamento y trastero	Calle Eugenio Gross 41, 1, A, Málaga.	26/06/2018
Apartamento	Calle Eugenio Gross 41, 1, B, Málaga.	26/06/2018
Apartamento y trastero	Calle Eugenio Gross 41, 2, A, Málaga.	26/06/2018
Apartamento	Calle Eugenio Gross 41, 2, B, Málaga.	26/06/2018
Apartamento y trastero	Calle Eugenio Gross 41, 3, A, Málaga.	26/06/2018
Apartamento y trastero	Calle Eugenio Gross 41, 3, B, Málaga.	26/06/2018
Apartamento y trastero	Calle Eugenio Gross 41, 4, A, Málaga.	26/06/2018
Apartamento y trastero	Calle Eugenio Gross 41, 4, B, Málaga.	26/06/2018
Apartamento y trastero	Calle Eugenio Gross 41, 5, A, Málaga.	26/06/2018
Apartamento y trastero	Calle Eugenio Gross 41, 5, B, Málaga.	26/06/2018
Apartamento y trastero	Calle Eugenio Gross 41, 6, A, Málaga.	26/06/2018
Apartamento y trastero	Calle Eugenio Gross 41, 6, B, Málaga.	26/06/2018
Apartamento	Calle Eugenio Gross 41, 7, A, Málaga.	26/06/2018
Apartamento	Calle Eugenio Gross 41, 7, B, Málaga.	26/06/2018
Edificio	Calle Don Quijote 22, Madrid.	24/07/2018



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 2018

Anexo II: Participaciones en empresas del Grupo

Sociedad	Fecha de adquisición
VBA SUB 3000, S.L.U.	02/07/2015
VBA SUB 2018, S.L.U.	26/09/2018

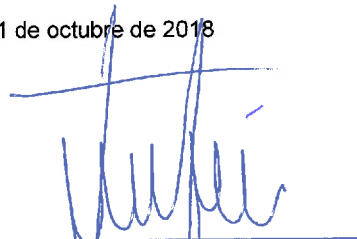


Formulación de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018 preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE)

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 2018, 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, 31 de octubre de 2018



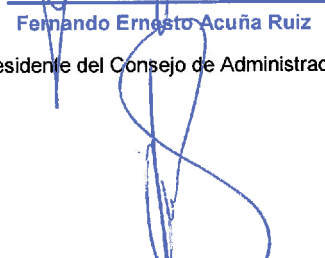
Fernando Ernesto Acuña Ruiz

(Presidente del Consejo de Administración)



Yair Ephrati

(Miembro del Consejo de Administración)



Juan Manuel Soldado Huertas

(Vicepresidente del Consejo de Administración)



Ido Nouberger

(Miembro del Consejo de Administración)



Juan José Nieto Bueso

(Miembro del Consejo de Administración)



Yeshayau Manne

(Miembro del Consejo de Administración)



Iñigo Sánchez del Campo Basagoiti

(Secretario No Consejero del Consejo de Administración)



**VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.
and subsidiaries**

Report on limited review of condensed consolidated interim
financial statements for the nine-month period ended
30 September 2018 prepared in accordance with
International Financial Reporting Standards as adopted by
the European Union (IFRS-EU)



REPORT ON LIMITED REVIEW OF CONDENSED CONSOLIDATED INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

To the shareholders of VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. at the request of the Board of Directors,

Introduction

We have reviewed the accompanying condensed consolidated interim financial statements (hereinafter, the interim financial statements) of VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. (hereinafter, "the parent company") and its subsidiaries (hereinafter, "the group"), which comprise the statement of financial position as at 30 September 2018, and the income statement, statement of comprehensive income, statement of changes in equity, statement of cash flows and related notes, all condensed and consolidated, for the nine months period then ended. The parent company's directors are responsible for the preparation of these interim financial statements in accordance with the requirements of International Accounting Standard (IAS) 34, "Interim Financial Reporting", as adopted by the European Union, for the preparation of condensed interim financial information. Our responsibility is to express a conclusion on these interim financial statements based on our review.

Scope of Review

We conducted our review in accordance with International Standard on Review Engagements 2410, "Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity". A review of interim financial statements consists of making inquiries, primarily of persons responsible for financial and accounting matters, and applying analytical and other review procedures. A review is substantially less in scope than an audit conducted in accordance with legislation governing the audit practice in Spain and consequently does not enable us to obtain assurance that we would become aware of all significant matters that might be identified in an audit. Accordingly, we do not express an audit opinion on these interim financial statements.

Conclusion

Based on our review, that cannot be considered as an audit, nothing has come to our attention that causes us to believe that the accompanying interim financial statements for the nine months period ended 30 September 2018 have not been prepared, in all material respects, in accordance with the requirements of International Accounting Standard (IAS) 34, "Interim Financial Reporting", as adopted by the European Union, for the preparation of condensed interim financial statements.

Emphasis of Matter

We draw attention to Note 2 of the accompanying interim financial statements, in which it is mentioned that these interim financial statements do not include all the information required of complete consolidated financial statements prepared in accordance with International Financial Reporting Standards, as adopted by the European Union, therefore the accompanying interim financial statements should be read together with the consolidated financial statements of the group for the year ended 31 December 2017. This matter does not modify our conclusion.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Gonzalo Sanjurjo Pose

31 October 2018

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2018 Núm. 01/18/12142

30,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

Informe sobre trabajos distintos
a la auditoría de cuentas

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., Torre PwC, Pº de la Castellana 259 B,
Tel.: +34 915 684 400 / +34 902 021 111, Fax: +34 915 685 400, www.pwc.es



VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. and subsidiaries

Interim Condensed Consolidated Financial Statements for the nine-month period ended 30 September 2018 prepared in accordance with International Financial Reporting Standards as adopted by the European Union (IFRS-EU)

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

INDEX

	Page
Consolidated Interim Statement of Financial Position	3-4
Consolidated Interim Income Statement	5
Consolidated Interim Statement of Comprehensive Income	6
Consolidated Interim Statement of Changes in Equity	7
Consolidated Interim Statement of Cash Flows	8
Notes to the Interim Condensed Consolidated Financial Statements	9 – 36





Consolidated Statement of Financial Position as at 30 September 2018 and 31 December 2017

(€ Thousand unless otherwise stated)

Assets	Notes	30 September 2018	31 December 2017
Non- Current Assets		37,258	28,620
Property plant and equipment		3	4
Investment properties	3	37,150	28,542
Non - Current financial assets	4	105	74
Current Assets		5,431	8,494
Advance payments to suppliers		69	-
Trade and other receivables		64	53
Trade debtors	4	25	21
Other receivables from Public Administrations	9	39	32
Other current financial assets	4	3	18
Other receivables group companies and associates	4,12	6	9
Short term accruals		43	40
Cash and cash equivalents	4,5	5,246	8,374
Total Assets		42,689	37,114

Notes 1 to 15 of the attached notes are an integral part of these Interim Condensed Consolidated Financial Statements for the nine-month period ended 30 September 2018.



Consolidated Statement of Financial Position as at 30 September 2018 and 31 December 2017

(€ Thousand unless otherwise stated)

Equity and Liabilities	Notes	30 September 2018	31 December 2017
Net Equity		34,177	29,973
Share capital	6	11,949	10,746
Share Premium	6	12,889	11,720
Treasury shares	6	(252)	(248)
Retained earnings	6	9,591	7,755
Non-current Liabilities		7,507	6,227
Non-current financial liabilities		7,507	6,227
Bank Borrowings	4,8	7,301	6,100
Other financial liabilities	4	206	127
Current Liabilities		1,005	914
Current financial liabilities		315	238
Bank Borrowings	4,8	315	223
Other financial liabilities	4	-	15
Current financial liabilities group companies	4,12	-	3
Trading creditors and other accounts payable		690	673
Trade Payables	4	199	65
Trade payables, group companies and associates	4,12	430	577
Accruals, wages and salaries	4	17	1
Other payables with Tax Administration	9	31	18
Advances from creditors	4	13	12
Equity and Liabilities		42,689	37,114

Notes 1 to 15 of the attached notes are an integral part of these Interim Condensed Consolidated Financial Statements for the nine-month period ended 30 September 2018.



Consolidated Income Statement for the nine-month period ended 30 September 2018 and 30 September 2017

(€ Thousand unless otherwise stated)

Continuing operations	Note	30 September 2018	30 September 2017
Gross Rental income		1,003	781
Property operating expenses	10b	(392)	(363)
Gross profit		611	418
Gain from fair value on investment properties	3,10a	2,644	3,047
Net result from real estate operations		3,255	3,465
General and administrative expenses	10c	(1,312)	(1,208)
Operating result		1,943	2,257
Finance result	10d	(107)	(80)
Profit for the period		1,836	2,177
Corporate income tax	9	-	-
Profit for the period attributable to the shareholders		1,836	2,177
Basic and diluted earnings per share (Euro)	6	0.82	1.29

Notes 1 to 15 of the attached notes are an integral part of these Interim Condensed Consolidated Financial Statements for the nine-month period ended 30 September 2018.



Consolidated Statement of Comprehensive Income for the nine-month period ended 30 September 2018 and 30 September 2017

(€ Thousand unless otherwise stated)

	Note	30 September 2018	30 September 2017
Profit for the period		1,836	2,177
Other comprehensive income:			
Items that may subsequently be reclassified to results		-	-
Items that will not be reclassified to results		-	-
Total comprehensive income for the period		1,836	2,177
Attributable to the Parent Company's shareholders		1,836	2,177

Notes 1 to 15 of the attached notes are an integral part of these Interim Condensed Consolidated Financial Statements for the nine-month period ended 30 September 2018.



Consolidated Statement of Changes in Equity for the nine-month period ended 30 September 2018 and 30 September 2017

(€ Thousand unless otherwise stated)

	Share Capital	Share Premium	Treasury shares	Retained earnings	Total
OPENING BALANCE AS AT 1 JANUARY 2017	8,013	7,688	(323)	5,504	20,882
Profit for the period	-	-	-	2,177	2,177
Transactions with shareholders					
Share capital increase (net of issuance costs)	2,733	4,352	-	-	7,085
Operation with treasury shares	-	-	70	-	70
FINAL BALANCE AS AT 30 SEPTEMBER 2017	10,746	12,040	(253)	7,681	30,214
OPENING BALANCE AS AT 1 JANUARY 2018	10,746	11,720	(248)	7,755	29,973
Profit for the period	-	-	-	1,836	1,836
Transactions with shareholders					
Share capital increase (net of issuance costs)	1,203	1,938	-	-	3,141
Share Premium distribution	-	(769)	-	-	(769)
Operation with treasury shares	-	-	(4)	-	(4)
FINAL BALANCE AS AT 30 SEPTEMBER 2018	11,949	12,889	(252)	9,591	34,177

Notes 1 to 15 of the attached notes are an integral part of these Interim Condensed Consolidated Financial Statements for the nine-month period ended 30 September 2018.



Consolidated Statement of Cash Flows for the nine-month period ended 30 September 2018 and 30 September 2017

(€ Thousand unless otherwise stated)

	Note	30 September 2018	30 September 2017
CASH FLOW FROM OPERATING ACTIVITIES		(761)	(1,730)
Profit for the period		1,836	2,177
Adjustments required to reflect the cash flows from operating activities:		(2,597)	(3,907)
Income and expenses not involving cash flows:		(2,536)	(2,930)
-Gain from fair value on investment properties	3	(2,644)	(3,047)
-Depreciation of Property, Plant and equipment		1	37
-Finance Income	10d	-	(1)
-Finance Expense	10d	107	81
Changes in operating asset and liability items:		(61)	(977)
- Trade receivables and other accounts receivables		(96)	207
- Trade payables and other accounts payables		35	(1,184)
CASH FLOW FROM INVESTING ACTIVITIES		(5,964)	(1,846)
- Payments for property, plant and equipment		-	(2)
- Payments for investment Properties	3	(5,964)	(1,844)
CASH FLOW FROM FINANCING ACTIVITIES		3,597	8,957
- Collections from Capital Increase (net of issuance costs)	6	3,141	6,887
- Acquisition of treasury shares	6	(18)	(45)
- Disposal of treasury shares	6	14	114
- Distribution of share premium	6	(769)	-
-Collections from bank financing	8	1,491	2,152
- Payments for Bank financing	8	(262)	(151)
Net increase in cash & cash equivalents		(3,128)	5,381
Cash & cash equivalents at beginning of the period	5	8,374	3,577
Cash & cash equivalents at the end of the period	5	5,246	8,958

Notes 1 to 15 of the attached notes are an integral part of these Interim Condensed Consolidated Financial Statements for the nine-month period ended 30 September 2018.



Notes to the Interim Condensed Consolidated Financial Statements for the nine-month period ended 30 September 2018

1. General information

VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. (hereafter the "**Company**" or the "**Parent Company**"), is a private company, which was incorporated on 5 March 2015, in Spain in accordance with the revised text of the Capital Companies Act approved by Royal Legislative Decree 1/2010 of 2 July ("the Capital Companies Act") by public deed executed before the notary of Madrid, Mr. Antonio Morenés Gilés, with number 267/15 of its protocol, filed in the Madrid Mercantile Registry, volume 33.274, sheet 61, section 8, page M-598783, entry 1. Its registered office is at Calle Almagro, 3, 5º Izq. 28010 - Madrid.

On 21 of April 2015 the Company changed its corporate name from VBA Real Estate Investment Trust 3000, S.A. to VBA Real Estate Investment Trust 3000, SOCIMI, S.A., by public deed executed before the notary and registered in the Mercantile Registry of Madrid.

On the same date, it was publicly registered the minute of the Universal Meeting of Shareholders held on 23 March 2015 where it was agreed to apply the scheme for the Spanish Real Estate Investment Trust Regime (hereafter "**Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario**" or "**SOCIMI**"), regulated by the Law 11/2009 of October 26, also, amended by the Law 16/2012, of 27 December.

Afterwards, on 13 of May 2015, and with retroactive effects from the financial year beginning since its incorporation, on 5 March 2015, the Company formally informed to the Tax Authorities of its tax registered office, the option chosen by its shareholders to be eligible for the SOCIMI special regime regulated by the SOCIMI Law 11/2009, of October 26, amended by the Law 16/2012, of 27 December.

On 7 September 2016, the General Shareholders' Meeting of the Company resolved to change its corporate name to the current one (VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.). These resolutions were formalized into public deed before notary public on 21 September 2016 and registered with the Mercantile Registry of Madrid on 28 September 2016 and 6 October 2016.

All of the shares of VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. are listed since 23 December 2016, and they are traded on the alternative stock market (MAB) being part of the SOCIMIs segment.

The Company's main activity is the acquisition, development and management of real estate investment properties in Spain for leases purposes under the Law 11/2009 of October 26, also, amended by the Law 16/2012, of 27 December regulating the Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario) (the "**SOCIMI**" Law).

Its corporate objects according to its bylaws consist in:

- a. The acquisition and refurbishment and development of urban properties for leasing purposes. Development activity includes the rehabilitation of buildings in the terms established by Law 37/1992 of 28 December, of the Value Added Tax.
- b. The ownership of interests in the share capital of other Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario or (SOCIMI) or other companies not resident in Spain with a corporate object identical to that of the former and that are subject to a regime similar to that established for the SOCIMI in relation to the mandatory, legal or statutory profit distribution policy.
- c. The ownership of interests in the share capital of other companies, resident or not in Spain, which its main corporate object is the acquisition of urban properties for leasing purposes, that are subject to a regime similar to that established for the SOCIMI in relation to the mandatory, legal or statutory profit distribution policy and meet the investment requirements regulating the SOCIMIs.
- d. The ownership of shares or ownership interests in property Collective Investment Undertakings ("Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria") governed by the Collective Investment Undertakings Law 35/2003, of 4 November. The Company is regulated in accordance with the Capital Companies Act.
- e. Any other activities ancillary to those referred to above, meaning any activities generating, in the aggregate, less than 20% of the income of the Company for each tax period or otherwise deemed ancillary in accordance with applicable laws from time to time.



Notes to the Interim Condensed Consolidated Financial Statements for the nine-month period ended 30 September 2018

SOCIMI Regime

VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. is regulated in accordance with the Law 11/2009, of October 26, also, amended by the Law 16/2012, of 27 December, governing Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. On the Articles 3 to 6 of the mentioned law it is stated the main requirements and obligations to be complied with by this kind of companies:

Investment requirements (Art. 3)

1. The SOCIMI must have invested at least 80% of the value of their assets in urban properties for leasing purposes, in land to develop properties to be earmarked for that purpose, provided that development begins within three years following its acquisition, and in equity investments in other companies referred to in Article 2.1 of above mentioned Law 11/2009, of October 26.

The mentioned percentage will be calculated on the consolidated balance sheet in the event that the Parent Company of a group according to the criteria set out in Article 42 of the Code of Commerce, regardless of the residence and the obligation to prepare Interim Condensed Consolidated Financial Statements. The group will be composed exclusively by the SOCIMI and the other entities that paragraph 1 of Article 2 of the Law that regulates concerns.

The asset value is determined by the average of the quarterly individual balance sheets of each financial year. The Company can choose to calculate that value by substituting the book value by the market value of the elements of such balances sheets, which apply to all balances sheet for the financial year.

2. At least, 80% of the income for the fiscal year corresponding to each year, excluded those arising from the transfer of the shares and investment properties used by the Company to achieve its main corporate object, once the retention period referred to below has been elapsed, should arise from the lease of investment properties or from dividends or profit on shares coming from the aforementioned investments.

This percentage will be calculated on the consolidated result in the event that the Company is the parent of a group according to the criteria set out in Article 42 of the Code of Commerce, regardless of the residence and the obligation to prepare Interim Condensed Consolidated Financial Statements. The group will be composed exclusively by the SOCIMI and the other entities that paragraph 1 of Article 2 of the Law that regulates concerns.

The Company is the parent company of the VBARE Group, accordingly, the requirements as explained above will be calculated based on the consolidated figures of the Group.

3. The investment properties included in the Company's assets should remain leased for at least three years. The time during which the properties have been made available for lease will be included in calculating this term, with a maximum of one year.

In this sense, the period shall begin:

- a) Regarding real estate assets owned by the Company before having opted for the Socimi Regime, the period would be computed from the initial date of its first tax period in which the special tax regime set out in the act, provided that at such date the property was leased or offered for lease.
- b) Regarding real estate assets subsequently acquired or promoted by the Company, from the date on which they were leased or offered for lease for the first time.

Regarding shares in entities as specified in paragraph 1 of Article 2 of the act, they shall be maintained by the Company for at least three years from its acquisition or, if applicable, from the beginning of the first tax period in which the special tax regime set out in the act is applied.



Notes to the Interim Condensed Consolidated Financial Statements for the nine-month period ended 30 September 2018

Obligation of being listed on a regulated market or in a multilateral trading system (Art. 4)

The shares of the SOCIMI must be admitted to trading on a Spanish regulated market or a multilateral system Spanish negotiation or any other Member State of the European Union or the European Economic Area or in a regulated market of any country or territory with in which there is an effective exchange of tax information, continuously throughout the whole tax period. The shares must be nominative.

Minimum capital required (Art. 5)

The minimum share capital figure is set at Euro 5 Million.

Distribution Obligation Results (Art. 6)

The Company must distribute as dividends, after fulfilling the mercantile requirements:

- 100% of profits from dividends by entities as stated in paragraph 1 of Article 2 of the Law 11/2009.
- At least 50% of the profits derived from the transfer of the investment properties and shares as stated in paragraph 1 of Article 2 of the Law 11/2009, made after expiry of the minimum holding periods, affected to its main corporate object. The rest of these benefits must be reinvested in other investment properties or shares affecting the attainment of that objective, within the three years following the date of transmission.
- At least 80% of the rest of the profits obtained. When the dividend distribution is made out of reserves from profits of a year in which has been applied the special tax regime, the distribution will necessarily be taken as previously described.

The agreement for the distribution of dividends must be agreed within six months following the end of each financial year and paid within the month following the date of the distribution agreement.

The obligation to distribute dividends previously described shall conform always to the legislation in force and is only active in a situation in which the Company has profits according to Spanish GAAP.

However, the company intends to propose the distribution of a dividend (including the share premium, in case the Company does not generate profits in accordance with Spanish accounting principles) equivalent to 3% of the opening balance of the Consolidated Net Equity according to IFRS - EU. This annual amount will be paid in two instalments corresponding to 1.5% each, the first during the third quarter and the second after the approval of the annual accounts of the Company. For this purpose, the General Shareholders' Meeting of the Parent Company held on 12 December 2017, at the proposal of the Board of Directors of the Parent Company, approved the execution of a distribution of share premium among the shareholders in proportion to their stake in the share capital figure of the Parent Company. It has been delegated to the Board of Directors the execution of said agreement as well as for the determination of the date of payment and amount to be distributed.

On December 20, 2017, the Board of Directors agreed to distribute the issue premium by virtue of the delegation made by the General Shareholders' Meeting. The amount to be distributed amounted to 319 thousand euros (0.15 euros per share), and the payment was made on December 27, 2017.

Likewise, following the formulation of the annual accounts for the year ended on December 31, 2017 of the Parent Company on March 15, 2018, the Board of Directors of the Company approved the distribution of a supplementary share premium amounting to 319 thousand euros (0.15 euros per share), which became effective on March 20, 2018 among the shareholders in proportion to their participation in the capital of the Parent Company.

Additionally, On July 26, 2017, the Board of Directors agreed to distribute a complementary share premium amounting 450 thousand euros (0.19 euros per share), which became effective on August 14, 2018 among the shareholders in proportion to their participation in the capital of the Parent Company.

As established the first Transitional Provision of the Law 11/2009 of October 26, amended by Law 16/2012, of 27 December, the SOCIMI can opt for the application of the special tax regime under the terms established in Article 8 of that Law, even if the requirements are not completed, but such requirements are met within two years from the date since the Company opted for the SOCIMI regime.



Notes to the Interim Condensed Consolidated Financial Statements for the nine-month period ended 30 September 2018

As of 30 September 2018, the Company meet all the requirements of the SOCIMI regime according to the Parent Company's Directors and it is the Company's Director's expectation that these requirements will be also met at the year ended 2018

The failure to comply with any of the above conditions means that the Company will be taxed under the general corporate income tax regime, from the tax period in which such failure arises, unless it would be fixed in the following year. In addition, the Company will be obligated to pay the quote of the currently tax period, and also the difference between the amount that the tax resulting from applying the general corporate income tax regime and the tax paid resulting from applying the SOCIMI regime in previous tax periods, subject to corresponding interest, recharges and penalties, if any, may be applicable.

The tax rate of the SOCIMI in the Corporate Income Tax is set at 0%. However, if the dividends that SOCIMI distribute to its shareholders with a holding percentage higher than 5% are exempt or taxed at a rate lower than 10%, the SOCIMI is subject to a special tax rate of 19%, which will be considered as corporate income tax on the amount of dividend distributed to such shareholders. To be applicable, this special rate must be satisfied by the SOCIMI within two months from the date of the dividend distribution.

The Company is the parent of a group of companies, and presents its Interim Condensed Consolidated Financial Statements prepared in accordance with International Financial Reporting Standards as adopted by the European Union (IFRS - EU). As at 30 September 2018, VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. is the parent company of the VBARE Group (hereafter the "Group"). No changes in the consolidated perimeter have occurred compared to the one presented as at 31 December 2017.

1.2 Management Agreement

The following information highlights the most relevant points of the Management Agreement originally signed in English language.

On 15 April 2015 the Company and VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L., a private Spanish company, (the "**Management Company**") signed a management agreement (as amended) (hereafter the "**Management Agreement**") which determines the relationship between the parties. The Management Agreement describes the main services that the Management Company will be rendering to the Company on an exclusive basis. A description of some of these services is the following:

- 1) Management of the acquisitions or sales of the assets, refurbishments, maintenance, insurance, rental of the properties, IT platform, overseeing of the property management, and coordination with the Company's legal advisor and with the origination companies to validate opportunities and present such to the Board of Directors, as well as to acquire, lease, sell, transfer or otherwise exchange or dispose of real estate properties on behalf of the Company and to enter and execute any agreement, contract, or arrangement in relation with the purchase, acquisition, holding, lease, exchange, transfer, sell or disposal of any property or property related investment, among other.
- 2) Provide the Company with services of Key Executive.
- 3) Provide the Company with strategic services, including formulating the general investment policy of the Company, assistance in locating investment opportunities, raising of capital and other funds by the Company and assistance in locating and contracting with service providers, as well as entering into financing agreements and ancillary agreements or documents on behalf of the Company.

The Management Agreement took effect on 2 July 2015, the date on which initial funds were raised by the Company. According to the Management Agreement, all of the following definitions and calculations are made in accordance and over the consolidated financial statements under IFRS-EU.

- a) "**Management fee**": The Management Company shall be entitled to receive a Management Fee which will be calculated quarterly (as defined in the Management Agreement), starting as of the calendar quarter on which the Company has made its first real estate investment. The Management Fee for the Relevant Quarter (as defined in the Management Agreement) will be:
 - (i) Until the IPO ("**IPO**" means: an initial public offering and/or the listing of the shares of the Company on an OECD Stock Exchange) - the result of multiplying 0.25 in the Relevant Management Fee Percentage (as defined below) and in the Real Estate Value (as defined in the Management Agreement);



Notes to the Interim Condensed Consolidated Financial Statements for the nine-month period ended 30 September 2018

(ii) After the IPO - the result of multiplying 0.25 in the Relevant Management Fee Percentage and in the FS Asset (as defined in the Management Agreement).

In any case, VAT shall be added to all payments made in accordance with this section.

- b) **"Relevant Management Fee Percentage"** means, the percentage set forth in the table below, with respect to the relevant Real Estate Value or to the FS Asset (as applicable):

Real Estate Value or the FS Asset (Euro Million)	Progressive Management Fee as a Percentage of the Real Estate Value or to the FS Asset
0 to 60	1%
60.01 to 120	0.9%
120.01 to 250	0.8%
250.01 to 500	0.7%
Above 500	0.6%

- c) **"Success fee"**: The Company shall pay the Management Company a Success Fee at a rate of 16% multiplied by (1+ applicable VAT rate) of the profit obtained by the Company resulting from its consolidated financial statements prepared under IFRS-EU. The Success Fee shall be subject to a Catch Up Mechanism (including Catch Up for previous years with respect to which the Accrued Catch Up Amount was not fully paid) and shall only be paid after and subject to meeting the minimum Hurdle Rate Amount (at a rate of 8% calculated severally for each annum, based on the formula set forth in the Management Agreement), and subject to a high water mark mechanism (applied on an annual basis), it being clarified that the Success Fee shall be calculated severally for each annum (as defined in the Management Agreement).

The Company shall pay to the Management Company the Success Fee on the following dates:

(a) The cumulative Success Fee with respect to any Relevant Annum (as defined in the Management Agreement) ending prior to completion of the IPO, shall be paid to the Management Company, within 7 days of completion of the IPO;

(b) For any Relevant Annum ending after the completion of the IPO, within 7 Business Days of the execution date of the Company's audited annual consolidated financial statements for such Relevant Annum;

(c) To the extent the Company is liquidated during a Relevant Annum – on the date of the Company's liquidation.

Following the IPO, the Management Company shall have the option, by providing the Company with written notice no later than 31 December of each Relevant Annum to receive all or a part of the Success Fee for such Relevant Annum in listed and tradable shares of the Company. The amount of shares to be issued to the Management Company shall be the result of dividing the Success Fee (excluding VAT) by the quoted price per share of the Company based on the average trading price during the 30 trading days prior to the exercise and consummation of such option. VAT shall be paid in immediately available funds, even if the Success Fee is paid in Company shares, as provided in this clause.

- d) **Expenses**: Except for the Management Company Costs and Expenses (as defined in the Management Agreement), the Company shall bear all the costs and expenses related to its business activity. The Company shall bear all costs and expenses relating to its establishment, including all costs relating to the registration and incorporation of the Company; costs relating to the Initial Offering, agent fees and so forth.
- e) **Term of the Management Agreement**. The Management Agreement shall be subject to an initial term of five years (the **"Initial Period"**) and neither party may terminate this agreement during the Initial Period except in the circumstances set out in the Management Agreement. After the Initial Period shall have elapsed, this Management Agreement shall continue to be in force for consecutive three years renewal periods without any actions required by either of the Parties, except that at any time, after the end of the Initial Period, each of the Management Company and the Company (by resolution of the



Notes to the Interim Condensed Consolidated Financial Statements for the nine-month period ended 30 September 2018

shareholders of the Company passed by a majority of at least 75% of the Company's voting rights), shall have a right to terminate the Management Agreement, by giving the other party a 180 days prior notice.

2. Basis of preparation of the Interim Condensed Consolidated Financial Statements

2.1 Regulatory framework

The Interim Condensed Consolidated Financial Statements for the nine-month period ended 30 September 2018, that were obtained from the accounting records of the parent company and its subsidiary as of 30 September 2018, have been prepared by the Parent Company's Directors in accordance with IAS 34 "Interim financial reporting", and should be read in conjunction with the Group's Consolidated Financial Statements as of 31 December 2017. The Group's accounting policies and methods remain unchanged compared to 31 December 2017.

These Interim Condensed Consolidated Financial Statements are presented in accordance with the International Financial Report Standards (IFRS) and the International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) adopted by the European Union (together, IFRS-EU), pursuant to Regulation (EC) No. 1606/2002 of the European Parliament and Council and successive amendments.

During the nine-month period ended 30 September 2018 there was no significant changes in the estimates made at the end of the previous period. The preparation of these Interim Condensed Consolidated Financial Statements, although this does not coincide with the fiscal year of the Group and subsidiary forming such Group (as the end of the fiscal year is established on 31 December of each year), is not due to compliance with legal or statutory requirements.

VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.'s Stand Alone Annual Accounts and Consolidated Financial Statements for the year 2017, have been drawn-up by its Directors, and have been approved by the General Shareholders Meeting held on 27 March 2018.

The Directors of the Parent Company have prepared these Interim Condensed Consolidated Financial Statements for the nine-month period ended 30 September 2018 on a going -concern basis.

The presentation currency of the Interim Condensed Consolidated Financial Statements is the Euro, which is the Group's functional currency.

The figures stated in these Interim Condensed Consolidated Financial Statements are expressed in Euro Thousand, unless otherwise stated.

New IFRS - EU standards, amendments and IFRIC interpretations issued

a) Standards, amendments and interpretations which have not yet come into effect but which can be early adopted:

- IFRS 9 "Prepayment Features with Negative Compensation"
- IFRS 16 "Leases"

The Administrators of the Parent Company are analysing the impacts that the new regulations could have on its consolidated financial statements on subsequent years.

b) Standards, amendments and interpretations applied to existing standards may not be adopted early or have not been adopted to date by the European Union at the date these Consolidated Financial Statements were approved by the Board of Directors.

- IFRS 10 (amendments) y IAS 28 (amendments) "Investments in Associates and Joint Ventures".
- IFRS 17 "Insurance Contracts"
- IFRIC 23 "Uncertainty over income Tax Treatments"
- IAS 28 (amendments) "Long-term Interests in Associates and Joint Ventures".
- IAS 19 (amendments) "Plan Amendment, Curtailment or Settlement"



Notes to the Interim Condensed Consolidated Financial Statements for the nine-month period ended 30 September 2018

The Directors of the Parent Company are analysing the impacts that the new regulations could have on its Consolidated Financial Statements.

2.2 Comparative figures

According to the International Financial Reporting Standards as adopted by the European Union, the information included in these Condensed Interim Consolidated Financial Statements for the nine-month period ended 30 September 2018 is presented with comparative figures with the information for the nine-month period ended 30 September 2017 for the Consolidated Income Statement, the Consolidated Statement of Comprehensive Income, the Consolidated Statement of Changes in Equity and Consolidated Statement of Cash Flows and for the year ended 31 December 2017 for the Consolidated Statement of Financial Position.

2.3 Seasonality of operations

Considering the type of operations involved, revenues and operating results on these Interim Condensed Consolidated Financial Statements are not affected by seasonality.

2.4 Operating segment information

Information on operating segments is reported on the basis of the internal information supplied to the ultimate decision-making body, the Board of Directors, which have been identified as the highest decision-making authority, being responsible for allocating resources and assessing the performance of operating segments

The members of the Board of Directors have established that the Group has only one activity segment as at the date of these Interim Condensed Consolidated Financial Statements.

2.5 Responsibility of the information and use of estimates

The information included in these Interim Condensed Consolidated Financial Statements is responsibility of the Parent Company's Directors.

The preparation of the Interim Condensed Consolidated Financial Statements according to IFRS- EU requires the Directors of the Parent Company to make judgments, estimates and assumptions that affect the application of accounting policies and the reported amounts of assets and liabilities, income and expense. Actual results may differ from these estimates.

The Board of Directors reviews these estimates on a continuous basis. However, given the uncertainty inherent to these estimates, there is a significant risk that significant adjustments could arise in the future regarding the value of the associated assets and liabilities and significant changes in the assumptions, events and circumstances on which they are based.

In preparing these Interim Condensed Consolidated Financial Statements, the significant judgments made by the Parent Company's Directors in applying the group's accounting policies and the key sources of estimation uncertainty are as follows:

- a) Fair value of Investment property
- b) Corporate Income Tax and the compliance with the requirements of the SOCIMIs
- c) The management of the financial risk and especially the liquidity risk

2.6 Relevant information and materiality

When determining the information to be disclosed in the Interim Condensed Consolidated Financial Statements or other subjects, the Group, in accordance with IAS 34, has considered the relevant information and materiality in relation with the Interim Condensed Consolidated Financial Statements for the nine-month period ended 30 September 2018.



Notes to the Interim Condensed Consolidated Financial Statements for the nine-month period ended 30 September 2018

3. Investment property

Investment properties comprise: apartments, penthouses, buildings, scattered apartments, storage rooms, parking spaces and retail assets owned by the Group for rent on a long-term basis and not occupied by the Group.

Set out below is a breakdown of and movements in the accounts recorded under investment properties for the nine-month period ended 30 September 2018:

	Euro Thousand		
	Investment Properties	Purchase Option in investment properties and deposit	Total
Balance at 1 January 2017	23,390		23,390
Acquisitions	1,360	-	1,360
Transaction cost capitalised	67	-	67
Subsequent disbursements capitalised	476	-	476
Others	(17)	-	(17)
Gain from fair value adjustments	3,266	-	3,266
Balance at 31 December 2017	28,542	-	28,542
Acquisitions	3,612	2,020	5,632
Transaction cost capitalised	108	-	108
Subsequent disbursements capitalised	216	-	216
Others	8	-	8
Gain from fair value adjustments	2,644	-	2,644
Balance at 30 September 2018	35,130	2,020	37,150

Between January 1, 2018 and September 30, 2018, the following transactions have been completed:

- On March 21, 2018, the Group, through a public deed of sale number 398, granted before the notary of Madrid, Mr. Carlos de Prada Guaita, acquired a building located at Concordia Street number 5 in Móstoles. The building is composed of 12 apartments and 1 commercial premise. The acquisition cost of said building was 1,105 thousand euros (including transaction costs).
- On 26th March 2018, the Group subscribed a purchase option on a property located in Madrid, for a price of € 2mn. The Group exercised the purchase option on October 3, 2018, after the conditions agreed upon were fulfilled by the Grantor. The purchase price of the property amounted to € 10.5 million euros. See Note 15.
- On June 26, 2018, the Group, through a public deed of sale number 942, granted before the notary of Madrid, Mr. Carlos de Prada Guaita, acquired 14 apartments located on Eugenio Gross street in Malaga. The acquisition cost of said building was 1,360 thousand euros (including transaction costs).
- On July 24, 2018, the Group, through a public deed of sale number 1,156, granted before the notary of Madrid, Mr. Carlos de Prada Guaita, acquired 11 apartments and a local premise located on Don Quijote street in Madrid. The acquisition cost of said building was 1,254 thousand euros (including transaction costs). See Note 15.

Under "Others" caption the Group records the letting fees incurred for the commercialisation of the properties. These are capitalised within the carrying amount of the leased assets and are recognised as an expense during the minimum lease term, on the same basis as the lease derived therefrom, as established in IAS 40 and IAS 17.

The identification of qualified assets included under this note in accordance with the Article 11 of SOCIMI Law and is included in Appendix 1 to the Interim Condensed Consolidated Financial Statements.



Notes to the Interim Condensed Consolidated Financial Statements for the nine-month period ended 30 September 2018

Valuation Process

Investment properties are recognized at fair value, according to IAS 40. The fair value of the Group's investment properties is calculated on the basis of independent appraisers' reports not related to the Group.

Below is the cost and fair value of investment properties at 30 September 2018 and 31 December 2017:

	30 September 2018		31 December 2017	
	Cost	Fair value	Cost	Fair value
Investment properties (*)	21,664	35,130	17,720	28,542

(*) The amount of cost and fair value as of September 30, 2018 of the previous table does not include the amounts corresponding to the purchase option of real estate investments either the costs associated to it mentioned above.

Gains recognized in the consolidated income statement on measuring investment property at fair value as of 30 September 2018 amount to Euro 2,644 Thousand (as of 30 September 2017: Euro 3,047 Thousand). According to IFRS 13, some situations may arise where transaction prices may not represent the fair value of an asset at initial recognition.

These investments have been valued following a market value approach, and these valuations have been performed by Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U., an independent expert firm in accordance with the provisions of the RICS Appraisal and Valuation Manual (the "Red Book") published by The Royal Institution of Chartered Surveyors based in England.

The market value is defined as the estimated amount for which an asset can be sold on a given market at the date of valuation between a seller and a willing buyer, being both reasonably knowledgeable about the asset, prudently, free of undue pressure to trade and assuming a reasonable time is given for completing the transaction.

Investment properties measured after initial recognition at fair value are grouped into Levels 1 to 3 based on the degree to which the fair value is observable:

- **Level 1:** Measurements derived from (unadjusted) quoted prices in active markets for identical assets or liabilities.
- **Level 2:** Measurements derived from inputs other than quoted prices included within Level 1 that are observable for the asset or liability, either directly (i.e., as prices) or indirectly (i.e., derived from prices).
- **Level 3:** Measurements derived from valuation techniques that include inputs for the asset or liability that are not based on observable market data (non-observable inputs).

The investment properties measured at fair value (without taking into account the purchase option in investment properties) as of 30 September 2018 and 31 December 2017 are as follows:

	Level 1	Level 2	Level 3
Investment properties	-	-	35,130
Total 30.09.2018	-	-	35,130
Investment properties	-	-	28,542
Total 31.12.2017	-	-	28,542

Methodology:

a) Comparable method:

The methodology used to calculate the fair value of the real estate investment properties which are not rented as of 30 September 2018 is the Comparable Method. This is based on the principle of replacement,



Notes to the Interim Condensed Consolidated Financial Statements for the nine-month period ended 30 September 2018

meaning that we compare the asset with others whose value is already known. The greater the similarity, in terms of building type and location, the more reliable is the result.

The main variables affecting the market, and their relative weighting, have to be ascertained. This can be done directly or using a regression analysis applied to samples. The most commonly considered factors are: location, quality of the building, age, state of repair, standing of the neighbourhood, surface area, and suitability.

The comparable transactions would be sale/rental transactions in the area, the supply of comparable land/buildings and the opinions of other agents/experts. As a result, the value is determined by means of the identification of comparable properties for sale and closed transactions, which are comparable in terms of location as well as state of conservation and functionality. Regarding functionality, it has been assumed that the all properties are vacant and will be available for rent as the Company expects to receive all the permits in the short term.

To obtain a reliable comparable, the first step is to standardize the market unitary prices obtained (comparable) based on a number of parameters such as surface, asset situation, quality/specifications of the asset, etc. and the second step is to weight these standardized values by the degree of similarity between assets being compared. These are considered the main factors or variables that determine variations of the specific market as its proper weight.

b) Discounted cash flows method:

The valuation methodology adopted in terms of determining fair value of currently rented properties is the discounted cash flows method with projected net operating income at 5 years and capitalizing the 6th year at an exit yield between 3.5% and 4.8% and using an Internal Rate of Return for discounting cash flows obtained between 5.25% and 6.75%.

The discounted cash flow method is based on predictions of the probable net income that will be generated by assets over a specific time period, taking into account the assets' residual value at the end of that period. Cash flows are discounted at an internal rate of return in order to arrive at the present net value. That internal rate of return is adjusted to reflect the risk associated with the investment and assumptions adopted.

Key variables are therefore net income, approximate residual value and internal rate of return.

Sensitivity analysis

Based on the simulations performed, the impact over fair value of investment properties of a 1% change in the internal rate of return would produce the following impacts as of 30 September 2018 and 31 December 2017:

	Euro thousand			
	Theoretical value			
	30 September 2018		31 December 2017	
	-1%	+1%	-1%	+1%
Valued using discounted cash flows method	33,679	36,297	27,745	29,671
Valued using comparable method	-	-	-	-
Fair value of investment properties	33,679	36,297	27,745	29,671

Commitments

The Group has no contractual commitments for the acquisition, construction or development of investment properties or in relation to repairs, maintenance or insurance.

Mortgages

Certain assets include under the caption Investment Properties, whose whole fair value amounts to Euro 31,279 Thousand (Euro 20,530 Thousand as of 31 December 2017) serves as guarantee of the compliance with the obligations arranged as a result of the financing obtained by the Group (Note 8).



Notes to the Interim Condensed Consolidated Financial Statements for the nine-month period ended 30 September 2018

4. Analysis of financial instruments

4.1 Analysis by categories

The carrying amount of each category of financial instruments stipulated in the standard "Financial instruments" is as follows:

Financial assets:

Euro thousand

	Non-current assets			
	Debt and equity securities		Loans, derivatives and other	
	30/09/2018	31/12/2017	30/09/2018	31/12/2017
Credits and other receivables	-	-	105	74
	-	-	105	74
	Current assets			
	Debt and equity securities		Loans, derivatives and other	
	30/09/2018	31/12/2017	30/09/2018	31/12/2017
Credits and other receivables	-	-	5,349	8,422
	-	-	5,349	8,422
Total financial assets	-	-	5,454	8,496

Under the category of non-current financial assets, the Group recognizes the amount related to the deposits made in the corresponding public bodies derived from leases amounting to 98 thousand euros and additionally 7 thousand euros corresponding to the participation held in the Social Credit Bank Corporativo, SA, derived from the financing granted by Banco de Crédito Hipotecario, S.A.

a) Financial liabilities:

Euro thousand

	Non-current liabilities			
	Borrowings		Loans, derivatives and other	
	30/09/2018	31/12/2017	30/09/2018	31/12/2017
Loans and payables	7,301	6,100	206	127
	7,301	6,100	206	127
	Current liabilities			
	Borrowings		Loans, derivatives and other	
	30/09/2018	31/12/2017	30/09/2018	31/12/2017
Loans and payables	315	223	659	655
	315	223	659	655
Total financial liabilities	7,616	6,323	865	782

Under non-current financial liabilities, they are recognised the deposits to be returned to the tenants. These deposits will be withheld if the lease rents payable by the tenants to the Group are not paid or there is a



Notes to the Interim Condensed Consolidated Financial Statements for the nine-month period ended 30 September 2018

breach in the lease contract. Also, under this caption are recorded the loan agreements arranged by the Group (Note 8).

Under Current financial liabilities it is recognised the part of the aforementioned loan agreements with maturity in the short term (Note 8).

4.2 Analysis by maturity

The maturity of the financial liabilities as per the Consolidated Statement of Financial Position as at 30 September 2018 is presented in the following table:

	30/09/2019	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2022	Next Years	Euro thousand Total
Bank borrowings	315	325	339	365	6,409	7,753
Other financial liabilities	-	206	-	-	-	206
Trade payables	199	-	-	-	-	199
Trade payables, group companies and associates	430	-	-	-	-	430
Accruals, wages and salaries	17	-	-	-	-	17
Advances from clients	13	-	-	-	-	13
Total financial liabilities	974	531	339	365	6,409	8,618

The total amount does not match with the analysis by categories because the loans that the Group formalized with the different financial entities were accounted at each moment at amortized cost, resulting all the costs incurred in arranging such financing and paid in full, are netting the outstanding debt and they will be amortized during the life of each loan. The amount pending to be amortized as of September 30, 2018 amounts to 137 thousand euros.

The maturity of the financial assets as per the Consolidated Statement of Financial Position as at 30 September 2017 is presented in the following table:

	30/09/2019	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2022	Next Years	Euro thousand Total
Advance payments to suppliers	69	-	-	-	-	69
Trade debtors	25	-	-	-	-	25
Other financial assets	3	105	-	-	-	108
Other receivables group companies and associates	6	-	-	-	-	6
Cash and cash equivalents	5,246	-	-	-	-	5,246
Total financial assets	5,349	105	-	-	-	5,454

Non-current assets and liabilities relate to deposits linked to lease contracts. Its maturity is conditioned to the maturity of these contracts. It is the Group estimation that the average maturity of leasing contracts will range from two to three years.

5. Cash and cash equivalents

The heading "Cash and cash equivalents" includes cash (cash in hand and sight bank deposits) and cash equivalents (ie highly liquid short-term investments, easily convertible into certain amounts of cash within a maximum period of time of three months and whose value is subject to a negligible exchange rate risk.) The carrying amount of these assets is equal to their fair value.

As of 30 September 2018, the balance of "Cash and cash equivalents" is not restricted, except for a total amount of Euro 356 Thousand (Euro 360 Thousand as of 31 December 2017) whose management have been entrusted to the liquidity provider (Renta 4 Banco, S.A.).



Notes to the Interim Condensed Consolidated Financial Statements for the nine-month period ended 30 September 2018

6. Net Equity

Share Capital and share premium

Euro Thousand (except number of shares)	Number of shares	Share capital	Share Premium	Total
Balance as at 1 January 2017	1,602,575	8,013	7,688	15,701
Capital Increase	546,689	2,733	4,374	7,107
Issuance costs	-	-	(23)	(23)
Distribution of share premium	-	-	(319)	(319)
Balance as at 31 December 2017	2,149,264 (*)	10,746	11,720	22,466
Capital Increase	240,457	1,203	1,996	3,199
Issuance costs	-	-	(58)	(58)
Share premium payment	-	-	(769)	(769)
Balance as at 30 September 2018	2,389,721 (*)	11,949	12,889	24,838

(*) This figure includes 20,455 treasury shares as of 30 September 2018 (20,243 treasury shares as of 31 December 2017).

The Board of Directors of the Parent Company, agreed in the meeting held on 5 June 2017, to make a capital increase of the Company up to a maximum of 3,941,505 euros, through the issuance of up to a maximum of 788,301 ordinary shares with a nominal value of 5 euros plus a share premium of 8 euros per share, resulting an issuing price of 13 euros per share. The decision was taken in exercise of the delegation of authority granted by the Shareholders at Extraordinary Universal Shareholders Meeting held on 7 September 2016, which authorized the Board of Directors to increase the capital of the Company pursuant to the provisions of Article 297 b) 1 of the Companies Act (Ley de Sociedades de Capital).

The capital increase took place by public deed on 4 August 2017 before the notary of Madrid Mr. Carlos de Prada Guaita, amounting to Euro 2,733 Thousand through the creation and issuance of 546,689 new shares with a nominal value of Euro 5 each, numbered from 1,602,576 to 2,149,264 fully subscribed and paid. These new shares were issued with a total share premium of Euro 4,374 Thousand. The cash consideration received by the Parent Company from the shareholders in respect of the capital increase and share premium totalled Euro 7,107 Thousand.

The Board of Directors of the Parent Company, agreed in the meeting held on 23 March 2018, to make a capital increase of the Company up to a maximum of 14,125,836.90 euros, through the issuance of up to a maximum of 1,062,093 ordinary shares with a nominal value of 5 euros plus a share premium of 8.30 euros per share, resulting an issuing price of 13.30 euros per share. The decision was taken in exercise of the delegation of authority granted by the Shareholders at Extraordinary Universal Shareholders Meeting held on 12 December 2017, which authorized the Board of Directors to increase the capital of the Company pursuant to the provisions of Article 297 b) 1 of the Companies Act (Ley de Sociedades de Capital).

The capital increase took place by public deed on 15 June 2018 before the notary of Madrid Mr. Vicente de Prada Guaita, amounting to Euro 1,203 Thousand through the creation and issuance of 240,457 new shares with a nominal value of Euro 5 each, numbered from 2,149,265 a 2,389,721 fully subscribed and paid. These new shares were issued with a total share premium of Euro 1,996 Thousand. The cash consideration received by the Parent Company from the shareholders in respect of the capital increase and share premium totalled Euro 3,199 Thousand.

As of 30 September 2018, the share capital of VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. amounts to Euro 11,949 Thousand represented by 2,389,721 nominative ordinary shares represented by book entries with a nominal value of 5 Euro each, granting the same rights to their owners.

All the shares of VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. are listed since 23 December 2016, and they are traded on the alternative stock market (MAB) being part of the SOCIMIs segment.

The share capital and the share premium, including the shares and the share premium that derived from the advances on share capital and share premium, which are totally paid, is as follows:



Notes to the Interim Condensed Consolidated Financial Statements for the nine-month period ended 30 September 2018

	30 September 2018	31 December 2017
Number of shares	2,389,721	2,149,264
Par value (Euro)	5	5
Share capital (Euro Thousand)	11,949	10,746
Share Premium (Euro Thousand)	13,493	12,266
	25,442	23,012
Issuance Cost Deducted (Euro Thousand)	(604)	(546)
	24,838	22,466

Issuance costs have been deducted according to IAS 32.

Share premium distribution

The General Shareholders' Meeting of the Parent Company held on December 12, 2017, at the proposal of the Board of Directors of the Company, approved the distribution of the share premium among the shareholders in proportion to their participation in the share capital of the Company. The Parent Company has delegated to the Board of Directors the execution of said agreement as well as for the determination of the date of payment and premium amount of the issue to be distributed.

On December 20, 2017, the Board of Directors agreed to distribute the issue premium by virtue of the delegation made by the General Shareholders' Meeting. The amount to be distributed amounted to 319 thousand euros (0.15 euros per share), and the payment was made on December 27, 2017.

Likewise, following the formulation of the annual accounts for the year ended on December 31, 2017 of the Parent Company on March 15, 2018, the Board of Directors of the Company approved the distribution of a supplementary share premium amounting to 319 thousand euros (0.15 euros per share), which became effective on March 20, 2018 among the shareholders in proportion to their participation in the capital of the Parent Company.

Additionally, On July 26, 2017, the Board of Directors agreed to distribute a complementary share premium amounting 450 thousand euros (0.19 euros per share), which became effective on August 14, 2018 among the shareholders in proportion to their participation in the capital of the Parent Company.

Treasury shares

The movement under this caption during nine-month period ended on September 30, 2018 and the year 2017 is the following:

	Euro thousand	
	Number of shares	Value
Balance at 31 December 2016	26,269	323
Increases / Acquisitions	3,680	45
Decreases / Disposals	(9,706)	(120)
Balance at 31 December 2017	20,243	248
Increases / Acquisitions	1,336	18
Decreases / Disposals	(1,124)	(14)
Balance at 30 September 2018	20,455	252

Treasury shares of the Parent Company as of 30 September 2018 represent 0.86% (0.94% at December 31, 2017) of the share capital figure totalling 20,455 shares with an average price of acquisition of 12.47 Euro per share (20,243 shares with an average purchase price of 12.262 euros per share as of December 31, 2017).

On 7 September 2016 the General Shareholders Meeting of the Parent Company agreed to authorise the Board of Director to acquire Company's treasury shares by way of sale, exchange or payment in kind, in one or several transactions, provided that the acquired shares shall not exceed 20% of the Company's share



Notes to the Interim Condensed Consolidated Financial Statements for the nine-month period ended 30 September 2018

capital. The price or consideration for such shares shall range from a minimum equal to their nominal value to a maximum of (i) in case that the Company's shares have not been admitted to listing on any regulated market or multilateral trading facility, 25 euros per share (ii) in case that the Company's shares are listed on the Alternative Stock Market - SOCIMIs Segment ("MAB-SOCIMIs"), 120% of the listed price for the shares in the Company at the time of the acquisition. This authorisation is in force for a five-year period after the date of the agreement.

Legal reserves and other reserves

In accordance with the Spanish Companies Act, private companies have to transfer an amount equal to 10% of the profit for the year to the legal reserve until this reserve reaches at least 20% of capital. The legal reserve can be used to increase capital in the part of the balance exceeding 10% of the increased capital. Except as mentioned above, while not exceeding 20% of the capital and considering the limitations set forth under the SOCIMI regime, the legal reserve can only be used to offset losses, provided that sufficient other reserves available for this purpose.

In accordance to Law 11/2009, for which SOCIMI are regulated, the legal reserve of the companies that have opted to apply the SOCIMI tax regime, may not exceed 20% of the share capital figure. The bylaws of these companies may not establish any other statutory reserve unavailable different from the legal reserve.

As of 30 September 2018, and 31 December 2017 the Parent Company's legal reserve is not constituted.

Shareholders

The main shareholders of the Parent Company as of 30 September 2018 and 31 December 2017, with a percentage higher than 5% of the share capital of the Parent Company, directly or indirectly, are as follows:

<u>Shareholder</u>	% number of shares (*)		
	30 September 2018		
	Direct	Indirect	Total
Meitav Dash Provident Funds and Pension Ltd.	12.55%	-	12.55%
Value Base Ltd.	7.38%	4.92%	12.30%
M. Wertheim (holdings) Ltd.	8.37%	-	8.37%
Dan Rimoni	8.10%	-	8.10%
Ido Nouberger (*)	5.12%	-	5.12%

<u>Shareholder</u>	31 diciembre 2017		
	Directa	Indirecta	Total
	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%

(*) Ido Nouberger also holds 20.075% in Value Base Ltd.

Earnings per share

a) Basic earnings per share:

Basic earnings per share are calculated by dividing the profit / (loss) for the period attributable to shareholders of the Parent Company by the weighted average number of ordinary shares throughout the period, excluding the weighted average number of treasury shares held shares throughout the year or period.

Details of the calculation of earnings/(losses) per share are as follows:



Notes to the Interim Condensed Consolidated Financial Statements for the nine-month period ended 30 September 2018

	30 September 2018	30 September 2017
Net profit for the period attributable to equity holders of the Parent Company (Euro Thousand)	1,836	2,177
Number of the weighted average shares	2,252,317	1,691,717
Earnings per share (Euro)	0.82	1.29

b) Diluted earnings per share:

Diluted earnings per share are calculated by dividing net profit/(loss) of the period attributable to the owners of the Parent Company by the weighted average number of ordinary shares in the period, plus the weighted average number of shares which would be issued when converting all potentially diluting instruments.

For these purposes, they are considered dilutive instruments the ordinary shares presented under "advances capital" which have been issued at the close of each period.

The directors of the Parent Company have evaluated the effect of dilution of these potential shares and their potential impact on the calculation of earnings per share, and have concluded that its effect is not significant, and therefore basic and diluted earnings per share do not differ significantly.

Net result distribution

The distribution of results of the Parent Company as of 31 December 2017 according to Spanish General Accepted Accounting Principles as per their stand-alone annual accounts as approved by the General Shareholders' Meeting on 27 March 2018 is as follows:

	Euro Thousand
<u>Basis of distribution</u>	
Profit /(Loss)	(1,148)
<u>Distribution</u>	
Losses from prior years	(1,148)

Dividends distribution policy

The dividend will be paid in cash, and it will be recognized as a liability in the Interim Condensed Consolidated Financial Statements in the period in which the dividends are approved by shareholders of the Parent Company or subsidiaries.

The SOCIMI is required to distribute the profit generated during the year to shareholders as dividends. Once the corresponding mercantile obligations have been fulfilled, said distribution must be agreed as stated in note 1 of the Interim Condensed Consolidated Financial Statements.

During the period from 1 January 2018 to 30 September 2018 and the fiscal year 2017, no dividends have been distributed.

Agreement to increase share capital with pre-emptive subscription rights

The Board of Directors of the Parent Company, at its meeting of February 22, 2018, adopted, among other agreements, the Approval of the "Documento de Ampliación Reducido" (DAR) to be submitted to the Alternative Bursatile Market (MAB) approving a capital increase, which includes the issue premium, through the use of the delegated power conferred by the General Shareholders' Meeting held on December 12, 2017, indicating that there is the possibility that said capital increase is not fully subscribed.

Subsequently, the Board of Directors of the Parent Company held on March 23, 2018, by virtue of the delegation conferred by the Extraordinary Universal General Meeting held on December 12, 2017, pursuant to the provisions of article 297.1. b) of the Capital Companies Act, the capital increase was agreed with preferential subscription rights. The nominal amount of the proposed capital increase is 5,310,465 euros and is carried out by issuing and putting into circulation 1,062,093 new registered ordinary shares of the Parent, each with a par value of 5 euros, of the same class and series as the shares of the Parent Company currently in circulation (the "New Shares"). The New Shares will be issued with an issue premium of 8.30 euros for



Notes to the Interim Condensed Consolidated Financial Statements for the nine-month period ended 30 September 2018

each share, which means a total issue premium of 8,815,371.90 euros, and a unit issue rate of 13.30 euros for each of them. the New Shares (hereinafter, the "Subscription Price"). The total cash amount of the issue (nominal and premium), considering the Subscription Price, will amount to 14,125,836.90 euros or the amount that results, if applicable, in the case of incomplete subscription.

On May 3, 2018, the Board of Directors agreed to extend the discretionary period of the capital increase agreed upon by the Board of Directors on March 23, 2018, in the exercise of the faculty delegated by the Board, within an additional ten business days. Universal Extraordinary Shareholders' Meeting held on December 12, 2017 under the terms set forth in article 297.1.b) of the Capital Companies Law.

Finally, 240,457 new shares were subscribed for a total amount of 3,198,078 euros.

7. Trade payables

The carrying amount of these trade payables is equal to their fair value.

8. Borrowings

The breakdown of the Group's financial debt as 30 September 2018 is as follows:

Financial entity	Signing date	Maturity	Interest rate (annual)	Amount financed	Long term debt	Short-term debt		Financial expense	Interest paid
					Principal	Principal	Interest due not paid		
Bankinter	21/04/2016	21/04/2031	Variable Eur12+1,25%	2,100	1,828	75	5	26	18
Bankinter	19/07/2016	19/07/2031	Fixed 1,8%	750	658	27	3	14	10
Bankinter	19/07/2016	19/07/2031	Fixed 1,8%	300	263	10	1	6	4
Sabadell	30/11/2016	31/12/2031	Fixed 1,8%	600	521	39	-	9	8
Sabadell	30/11/2016	31/12/2031	Fixed 1,8%	637	555	41	-	10	9
Sabadell	26/04/2017	30/04/2032	Fixed 1,8%	187	174	6	-	3	3
Sabadell	26/04/2017	30/04/2032	Fixed 1,8%	1,250	1,179	41	-	15	17
Sabadell	26/04/2017	30/04/2032	Fixed 1,8%	250	235	8	-	4	3
Sabadell	10/05/2017	10/05/2032	Fixed 1,8%	508	481	17	-	7	7
Sabadell	31/01/2018	31/03/2030	Fixed 1,8%	324	316	2	1	1	0
Sabadell	31/01/2018	31/03/2030	Fixed 1,8%	492	482	2	2	2	0
B,C,C,(*)	29/01/2018	29/01/2033	Fixed 2%	675	609	32	3	10	7
Sabadell (**)	12/07/2018	30/09/2030	Fixed 1,8%	625	-	-	-	-	-
Sabadell (**)	30/07/2018	30/09/2030	Fixed 1,8%	785	-	-	-	-	-
Sabadell (**)	30/07/2018	30/09/2030	Fixed 1,8%	900	-	-	-	-	-
TOTAL				10,383	7,301	300	15	107	85

(*) Banco Cooperativo de Crédito, S.A. The interest rate of this loan will vary throughout its life based on the following structure: fixed rate of 2% until the date of the third anniversary of the formalization of the mortgage loan and a variable rate Euribor a year more differential of the 2% from the date of the third anniversary of the formalization.

(**) In relation to such mortgage loans, the Group has the right to withdraw the principal until January, 15th, 2019. Until the Company call the principal, no interest will be accrued.

During October 2018 and before the issuance of these Interim Condensed Consolidated Financial Statements, the Company has formalized the following mortgages loans (see Note 15):



Notes to the Interim Condensed Consolidated Financial Statements for the nine-month period ended 30 September 2018

Financial entity	Signing date	Maturity	Interest rate (annual)	Amount financed
Sabadell	02/10/2018	30/12/2030	Fixed 1,8%	735
Banca Puyo	03/10/2018	02/10/2039	Fixed 1,8% 12 years + Variable Eur12m +1,8%	5,250
Sabadell	09/10/2018	30/12/2030	Fixed1,8%	800
				6,785

The breakdown of the Group's financial debt as of 31 December 2017 is as follows:

Financial entity	Signing date	Maturity	Interest rate (annual)	Amount financed	Long term debt	Short-term debt		Financial expense	Interest paid
					Principal	Principal	Interest due not paid		
Bankinter	21/04/2016	21/04/2031	Variable Eur12+1.25%	2,100	1,887	73	5	29	25
Bankinter	19/07/2016	19/07/2031	Fixed 1.8%	750	679	25	3	14	13
Bankinter	19/07/2016	19/07/2031	Fixed 1.8%	300	271	10	1	6	5
Sabadell	30/11/2016	31/12/2031	Fixed 1.8%	600	550	38	-	13	11
Sabadell	30/11/2016	31/12/2031	Fixed 1.8%	637	586	40	-	13	12
Sabadell	26/04/2017	30/04/2032	Fixed 1.8%	187	179	2	-	3	2
Sabadell	26/04/2017	30/04/2032	Fixed 1.8%	1,250	1,212	16	-	17	16
Sabadell	26/04/2017	30/04/2032	Fixed 1.8%	250	241	3	-	4	3
Sabadell	10/05/2017	10/05/2032	Fixed 1.8%	508	495	7	-	6	6
TOTAL				6,582	6,100	214	9	105	93

The Group's financial debt is recognised at its amortised cost in the Consolidated Interim Statement of Financial Position.

The abovementioned loan agreements contain certain covenants that are customary in the market for facilities of this nature, based on Loan to Value (LTV) and rental incomes over the asset mortgaged. Failure to meet these covenants represents an event of default and may result in, among other things, an acceleration of the loan's maturity and/or may trigger an early amortization event.

As of 30 September 2018, the Group is in full compliance with all terms, conditions, covenants and provisions of the financing agreements in place.

It is the Director's opinion that the abovementioned ratios are fulfilled at 30 September 2018, at the approval of these Interim Condensed Consolidated Financial Statements and that it will be also fulfilled in a year since then.

On May 24, 2018, the Company formalized a credit line with Banco Sabadell with a maximum limit of 350,000 euros at a fixed interest rate of 2.45% and a maturity date of May 10, 2019. As of September 30, 2018, the Company has not any disposed amount.

9. Tax situation

9.1 Balances with Tax Administration

The main current receivable and payable taxes balances as at 30 September 2018 and 31 December 2017 are as follows:



Notes to the Interim Condensed Consolidated Financial Statements for the nine-month period ended 30 September 2018

Euro Thousand			
30 September 2018		31 September 2017	
Tax assets	Tax liabilities	Tax assets	Tax liabilities
Withholding tax	14	-	12
VAT	9	30	-
Payroll tax	8	-	6
Other taxes	-	2	-
39	31	32	18

The Group does not maintain long term balances with tax authorities as at 30 September 2018 and 31 December 2017.

9.2 Corporate Income Tax

The reconciliation between the consolidated net result for the period from 1 January 2018 to 30 September 2018 and the taxable base of the Group companies' is set out below:

Euro Thousand						
Consolidated income statement			Income and expense allocated directly to net equity			Total
Increase	Reductions	Total	Increases	Reductions	Total	
Balance income and expenses of financial period	1,836	-	1,836	-	-	1,836
IFRS and Consolidation Adjustments	-	(2,644)	(2,644)	-	-	(2,644)
Corporation Tax	-	-	-	-	-	-
Permanent differences	-	-	-	-	-	-
Temporary differences:						
originating in the financial year	-	-	-	-	-	-
Taxable base		(808)			-	(808)

The taxable base presented in the previous table is the sum of the taxable bases of the companies that make up the Group, the consolidated result of the period having been adjusted for adjustments and eliminations of consolidation, as well as the conversion adjustments to International Standards of Financial Information adopted by the European Union (IFRS-EU).

In accordance with the SOCIMI Law, current Corporate Income Tax is the result of applying 0% to the tax base. No deductions are applicable in the year 2018, nor withholdings or payments in accounts.

9.3 Years open to review and tax inspections

Under current legislation, taxes cannot be deemed to have been definitively settled until the tax returns filed have been reviewed by the tax authorities or until the four-year statute of limitations has expired. At 30 September 2018, all the taxes applicable for which the Group companies are liable since its incorporation are open to inspection and for which its liquidation have occurred up to 30 September 2018.

As a result, among other things, of the different interpretations to which Spanish tax legislation lends itself, additional tax liabilities may arise in the event of a tax inspection. In any event, the Directors consider that such liabilities, if ever they arise, will not have a significant effect on the accompanying Interim Condensed Consolidated Financial Statements.

10. Revenue and expenses

a) Gain from fair value on investment properties

The details of gain from fair value on investment properties are provided in note 3.



Notes to the Interim Condensed Consolidated Financial Statements for the nine-month period ended 30 September 2018

b) Property operating expenses

The breakdown of this caption of the consolidated income statement is as follows:

	Euro Thousand	
	30 September	
	2018	2017
Property management	39	30
Supplies	45	40
Insurance	36	23
Property Maintenance	91	32
Property Tax	39	31
Maintenance, common areas	52	68
Renting brokerage fee	61	139
Others	29	-
Total	392	363

c) General and administrative expenses

The breakdown of this caption of the consolidated income statement is as follows:

	Euro Thousand	
	30 September	
	2018	2017
Staff cost and related expenses	211	142
Management fee – see note 1.2(a) and note 12	372	279
Success fee – see note 1.2(c) and note 12	417	522
Professional fees and others	311	264
Others expenses	-	1
Amortization of property, plant and equipment	1	-
Total	1,312	1,208

Calculation of the success fee

In the current table it is shown the calculation of the success fee as at 30 September 2018 and 30 September 2017 according to the conditions stated in the Management Agreement as defined in note 1.2

	Euro Thousand	
	30 September	
	2018	2017
Net Equity at the beginning of the period	29,973	20,882
Net investments during the period (prorated)	719	1,565
Result of the relevant period (pre-Success Fee)	2,253	2,697
Hurdle rate (8%)	1,836	1,343
Accrued Catch-up amount	417	322
Carried interest	-	200
Total Success Fee (16% plus VAT)	417	522
Net profit for the Shareholder	1,836	2,177



Notes to the Interim Condensed Consolidated Financial Statements for the nine-month period ended 30 September 2018

Payroll

	Euro Thousand	
	30 September	
	2018	2017
Wages and salaries	175	122
Social Security	36	20
Total	211	142

d) Finance result

The finance result is as at 30 September 2018 and 2017 is broken-down as follows:

	Euro Thousand	
	30 September	
	2018	2017
Finance income		
Bank interests of current accounts and deposits	-	1
Financial expenses		
Bank interest from borrowings (Note 8)	(107)	(72)
Other Financial Expenses	-	(9)
Total	(107)	(80)

e) Contribution to the consolidated profit by Group company

The contribution to the profit for the nine-month period ended 30 September 2018 and 30 September 2017 by each company included in the consolidation scope is as follows:

	Euro Thousand	
	30 September	
	2018	2017
VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.	1,840	2,181
VBA SUB 3000, S.L.U.	(4)	(4)
VBA SUB 2018, S.L.U.	-	-
Total	1,836	2,177

11. Environmental information

Given the activity in which the Group operates, it has no environmental liabilities, expenses, assets, provisions or contingencies that could have a material impact on its equity, financial position and results of its operations.

Therefore, no specific environmental disclosures have been included in these notes to the Interim Condensed Consolidated Financial Statements.

12. Related-party transactions

Transactions shown below were carried out with related parties as at 30 September 2018 and 2017 is as follows:

	Euro Thousand		
	30 September 2018		
	Success fee	Management fee	Other expenses
VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.	417	372	-
Aura Asset Management, S.L.	-	-	80
	417	372	80



Notes to the Interim Condensed Consolidated Financial Statements for the nine-month period ended 30 September 2018

	Euro Thousand		
	30 September 2017		
	Success fee	Management fee	Other expenses
VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.	522	279	-
Aura Asset Management, S.L.	-	-	67
	522	279	67

At 30 September 2018 and 31 December 2017, the outstanding balances with the related parties breakdown as follows:

	Euro Thousand	
	Trade and other payables	
	30 September 2018	31 December 2017
VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.	430	551
Aura Asset Management, S.L.	-	29
Total	430	580

	Euro Thousand	
	Trade and other receivables	
	30 September 2018	31 December 2017
VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.	6	9
Total	6	9

As mentioned in note 1.2, the Parent Company has several agreements with VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L. (the Management Company).

Additionally, Aura Asset Management, S.L. provides asset management services to the Parent Company and also charges a monthly invoice for the premises where the Group has its registered office.

Transfer pricing with related parties are adequately supported, so the Directors of the Parent Company consider that there are no risks that could result in significant tax liabilities.

The transactions described above are considered with related parties as certain members of the Board of Directors of the Parent Company are themselves shareholders of the Management Company (VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.) and the asset manager (Aura Asset Management, S.L.).

13. Provision and contingencies

As of 30 September 2018, and 31 December 2017 the Group has no claims or demands and no provisions and contingencies have arisen.



Notes to the Interim Condensed Consolidated Financial Statements for the nine-month period ended 30 September 2018

14. Information requirements deriving from Socimi regime. Law 11/2009

Description	30 September 2018	31 December 2017
a) Reserves from years prior to the application of the tax scheme contained in Law 11/2009, amended by Law 16/2012.	N/A	N/A
b) Reserves from years in which the tax scheme contained in Law 11/2009, amended by Law 16/2012, have been applied.	N/A	N/A
c) Dividends distributed against profits each year in which the tax scheme contained in this Law is applicable, differentiating the part from income subject to tax at 0% or 19% from those where tax has been levied at the general rate.	N/A	N/A
d) For distribution against reserves, identifying the year from which the reserves applied derive and if they have been taxed at 0%, 19% or the general rate.	N/A	N/A
e) Date of the agreement for the distribution of dividends referred to in c) and d) above.	N/A	N/A
f) Date of acquisition of buildings for rent and interests in the capital of companies referred to in Article 2.1 of this Law.	Please see Appendix I and II	Please see Appendix I and II
g) Identification of assets taken into account in the 80% referred to in Article 3.1 of this Law.	Please see Appendix I and II	Please see Appendix I and II
h) Reserves from years in which the tax system applicable in this Law was applicable, which were made available in the tax period, not for distribution or offsetting losses, identifying the year from which the reserves derive.	N/A	N/A

15. Events occurring after the reporting period

- In relation to the purchase option that the Group formalized on 26th March 2018 on a building located at Luchana street, number 20, in Madrid, for a price of € 2mn, finally, the Group exercised the purchase option on October 3, 2018, after the conditions agreed upon were fulfilled by the Grantor. The purchase price of the property amounted to € 10.5 million euros.
- During October 2018 and before the issuance of these Interim Condensed Consolidated Financial Statements, the Company has formalized the following mortgages loans

Financial entity	Signing date	Maturity	Interest rate (annual)	Amount financed
Sabadell	02/10/2018	30/12/2030	Fixed 1.8%	735
Banca Puyo	03/10/2018	02/10/2039	Fixed 1.8% 12 years + Variable Eur12m +1.8%	5,250
Sabadell	09/10/2018	30/12/2030	Fixed 1.8%	800
				6,785

- According to the Parent Company's Directors, no facts or circumstances occurred after the nine-month period ended as at 30 September 2018 have come to their attention which may have significant impact on these Interim Condensed Consolidated Financial Statements.



Notes to the Interim Condensed Consolidated Financial Statements for the nine-month period ended 30 September 2018

Appendix I: Investment properties acquired by the Group as of September 30, 2018

Kind of Asset	Location	Acquisition Date
Apartment	Calle Juan Pascual, nº 12-14, Bajo A, Madrid.	30/07/2015
Apartment	Calle Juan Pascual, nº 12-14, Bajo B, Madrid.	30/07/2015
Apartment	Calle Juan Pascual, nº 12-14, Bajo C, Madrid.	30/07/2015
Apartment	Calle Juan Pascual, nº 12-14, 1º A, Madrid.	30/07/2015
Apartment	Calle Juan Pascual, nº 12-14, 1º B, Madrid.	30/07/2015
Apartment	Calle Juan Pascual, nº 12-14, 1º C, Madrid.	30/07/2015
Apartment	Calle Juan Pascual, nº 12-14, 1º D, Madrid.	30/07/2015
Apartment	Calle Juan Pascual, nº 12-14, 2º A, Madrid.	30/07/2015
Apartment	Calle Juan Pascual, nº 12-14, 2º B, Madrid.	30/07/2015
Apartment	Calle Juan Pascual, nº 12-14, 2º C, Madrid.	30/07/2015
Apartment	Calle Juan Pascual, nº 12-14, 2º D, Madrid.	30/07/2015
Apartment & Storage	Calle Juan Pascual, nº 12-14, Ático A, Madrid.	30/07/2015
Apartment & Storage	Calle Juan Pascual, nº 12-14, Ático B, Madrid.	30/07/2015
Apartment & Storage	Calle Juan Pascual, nº 12-14, Ático C, Madrid.	30/07/2015
Parking	Calle Juan Pascual, nº 12-14, Sótano 1, 1, Madrid.	30/07/2015
Parking	Calle Juan Pascual, nº 12-14, Sótano 1, 2, Madrid.	30/07/2015
Parking	Calle Juan Pascual, nº 12-14, Sótano 1, 3, Madrid.	30/07/2015
Parking	Calle Juan Pascual, nº 12-14, Sótano 1, 4, Madrid.	30/07/2015
Parking	Calle Juan Pascual, nº 12-14, Sótano 2, 5, Madrid.	30/07/2015
Parking	Calle Juan Pascual, nº 12-14, Sótano 2, 6, Madrid.	30/07/2015
Parking	Calle Juan Pascual, nº 12-14, Sótano 2, 7, Madrid.	30/07/2015
Parking	Calle Juan Pascual, nº 12-14, Sótano 2, 8, Madrid.	30/07/2015
Parking	Calle Juan Pascual, nº 12-14, Sótano 2, 9, Madrid.	30/07/2015
Parking	Calle Juan Pascual, nº 12-14, Sótano 2, 10, Madrid.	30/07/2015
Parking	Calle Juan Pascual, nº 12-14, Sótano 3, 11, Madrid.	30/07/2015
Parking	Calle Juan Pascual, nº 12-14, Sótano 3, 12, Madrid.	30/07/2015
Parking	Calle Juan Pascual, nº 12-14, Sótano 3, 13, Madrid.	30/07/2015
Parking	Calle Juan Pascual, nº 12-14, Sótano 3, 14, Madrid.	30/07/2015
Parking	Calle Juan Pascual, nº 12-14, Sótano 3, 15, Madrid.	30/07/2015
Parking	Calle Juan Pascual, nº 12-14, Sótano 3, 16, Madrid.	30/07/2015
Apartment	Calle Venancio Martín, 50, 3º Izquierda, Madrid.	19/11/2015
Apartment	Calle Uva, 7, 2ºB, Madrid.	19/11/2015
Apartment	Calle Zarzuela, 24, 3º Derecha, Madrid.	19/11/2015
Apartment	Calle Abdón Bordoy, 19, 3ºC, Aranjuez.	19/11/2015
Apartment	Calle Misericordia, 4 BIS, 3º3, Madrid.	19/11/2015
Apartment	Calle San José y Pasaderas, 33, 3ºC, Madrid.	19/11/2015
Apartment	Travesía de Getafe, 7, 5º IZQ, Parla.	19/11/2015
Apartment	Avenida Cerro de los Ángeles, 15, 3ºC, Madrid.	19/11/2015
Apartment	Calle Abedul, 8, 3ºB, Madrid.	19/11/2015
Apartment	Calle Flor De Lis, 13, 3ºD, Madrid.	19/11/2015
Local Premise	Calle Antonia Ruiz Soro, nº 19, Bajo 1, Madrid.	18/05/2016
Apartment & Storage	Calle Antonia Ruiz Soro, nº 19, 1º A, Madrid.	18/05/2016
Apartment & Storage	Calle Antonia Ruiz Soro, nº 19, 1º B, Madrid.	18/05/2016
Apartment & Storage	Calle Antonia Ruiz Soro, nº 19, 2º A, Madrid.	18/05/2016
Apartment & Storage	Calle Antonia Ruiz Soro, nº 19, 2º B, Madrid.	18/05/2016



Notes to the Interim Condensed Consolidated Financial Statements for the nine-month period ended 30 September 2018

Appendix I: Investment properties acquired by the Group as of September 30, 2018

Kind of Asset	Location	Acquisition Date
Apartment & Storage	Calle Antonia Ruiz Soro, nº 19, Ático A, Madrid.	18/05/2016
Apartment	Av. Doctor Mendiguchía Carriche, nº 2, 4º Dcha, Leganés.	17/12/2015
Apartment	Calle Concepción de la Oliva, nº 21, 5º B, Madrid.	17/12/2015
Apartment	Calle Josue Lillo, nº 8, 4º C, Madrid.	17/12/2015
Apartment	Camino de la Suerte, nº 17, 3º C, Madrid.	17/12/2015
Apartment	Calle Aguja, nº 12, 4º D, Madrid.	17/12/2015
Apartment	Av. Cerro Prieto, nº 16, 4º Centro C, Móstoles.	17/12/2015
Apartment	Calle León XIII, nº 4, 4º B, Parla.	17/12/2015
Apartment	Calle Buena Madre, nº 2, 2º D, Pinto.	17/12/2015
Apartment	Calle Oropéndola, nº 17, Bajo A, Madrid.	17/12/2015
Apartment	Calle Oropéndola, nº 17, 1º A, Madrid.	17/12/2015
Apartment	Calle Oropéndola, nº 17, 1º B, Madrid.	17/12/2015
Apartment	Calle Oropéndola, nº 17, 2º B, Madrid.	17/12/2015
Apartment	Calle Oropéndola, nº 17, Ático B, Madrid.	17/12/2015
Parking	Calle Oropéndola, nº 17, Sótano 1 3, Madrid.	17/12/2015
Storage	Calle Oropéndola, nº 17, Trastero 1	17/12/2015
Storage	Calle Oropéndola, nº 17, Trastero 3	17/12/2015
Apartment & Storage	Calle Cantueso, nº 43, Bajo A, Madrid.	17/12/2015
Apartment & Storage	Calle Cantueso, nº 43, Bajo B, Madrid.	17/12/2015
Apartment & Storage	Calle Cantueso, nº 43, Bajo C, Madrid.	17/12/2015
Apartment & Storage	Calle Cantueso, nº 43, 1º A, Madrid.	17/12/2015
Apartment & Storage	Calle Cantueso, nº 43, 1º B, Madrid.	17/12/2015
Apartment & Storage	Calle Cantueso, nº 43, 1º C, Madrid.	17/12/2015
Apartment & Storage	Calle Cantueso, nº 43, 2º B, Madrid.	17/12/2015
Apartment & Storage	Calle Cantueso, nº 43, 2º C, Madrid.	17/12/2015
Apartment	Calle El Huésped del Sevillano, nº 32, 5º Izq, Madrid.	18/12/2015
Apartment	Calle Cedros, nº 5, 3º D, Torrejón de Ardoz.	18/12/2015
Apartment	Calle Ciudad Jardín, nº 25 1, 3º Dcha. Torrejón de Ardoz.	18/12/2015
Apartment	Calle Ernestina Manuel de Villena, nº 4, 2º Izq, Madrid.	18/12/2015
Apartment	Calle Illescas, nº 68, 4º B, Madrid.	18/12/2015
Apartment	Calle Sáhara, nº 46 1, 3º B, Madrid.	18/12/2015
Apartment	Calle Rafaela Ybarra, nº 37, 3º A, Madrid.	18/12/2015
Apartment	Calle Rioconejos, nº 12, 1º Dcha, Madrid.	21/04/2016
Apartment	Calle Alejandro Morán, nº 38, 3º B, Madrid.	21/04/2016
Apartment	Calle Topacio, nº 3 Centro, Bajo Izq, Torrejón de Ardoz.	31/05/2016
Apartment, Parking & Storage	Calle Bariloche, nº 5, Bajo E, Madrid.	19/01/2016
Apartment, Parking & Storage	Calle Bariloche, nº 5, 3º G, Madrid.	19/01/2016
Apartment, Parking & Storage	Calle Bariloche, nº 5, 2º H, Madrid.	19/01/2016
Apartment, Parking & Storage	Calle Bariloche, nº 5, 1º H, Madrid.	19/01/2016
Apartment, Parking & Storage	Calle Bariloche, nº 7, Bajo E, Madrid.	19/01/2016
Apartment, Parking & Storage	Calle Bariloche, nº 7, Bajo F, Madrid.	19/01/2016
Apartment, Parking & Storage	Calle Bariloche, nº 7, 3º G, Madrid.	19/01/2016
Apartment, Parking & Storage	Calle Bariloche, nº 7, 3º H, Madrid.	19/01/2016
Apartment, Parking & Storage	Calle Bariloche, nº 7, 2º G, Madrid.	19/01/2016
Apartment, Parking & Storage	Calle Bariloche, nº 7, 1º G, Madrid.	19/01/2016
Apartment, Parking & Storage	Calle Bariloche, nº 7, 1º H, Madrid.	19/01/2016



Notes to the Interim Condensed Consolidated Financial Statements for the nine-month period ended 30 September 2018

Appendix I: Investment properties acquired by the Group as of September 30, 2018

Kind of Asset	Location	Acquisition Date
Building	Calle Carnicer, nº 20, Madrid.	04/02/2016
Building	Calle Brihuega 9, Madrid.	14/04/2016
Apartment & Storage	Calle Amor Hermoso, 59, 1ºB, Madrid.	31/05/2016
Apartment	Calle Sanz Raso, 11, 1ºA, Madrid.	31/05/2016
Apartment	Calle Algaba, 22, 1º B, Madrid.	31/05/2016
Apartment	Calle Alfonso XII, 8, 3ºC. Parla.	31/05/2016
Apartment	Calle Santa Julia, 15, Bajo B, Madrid.	31/05/2016
Apartment	Calle Santa Julia, 15, Bajo C, Madrid.	31/05/2016
Apartment	Calle Santa Julia, 15, Bajo D, Madrid.	31/05/2016
Apartment	Calle Santa Julia, 15, 3ºB, Madrid.	31/05/2016
Apartment	Calle Santa Julia, 15, 3ºC, Madrid.	31/05/2016
Apartment & Storage	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 1, 1ºC, Madrid.	31/05/2016
Apartment & Storage	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 1, 1ºD, Madrid.	31/05/2016
Apartment & Storage	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 1, Ático A, Madrid.	31/05/2016
Apartment & Storage	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 1, 2ºG, Madrid.	31/05/2016
Apartment & Storage	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 1, Ático B, Madrid.	31/05/2016
Apartment & Storage	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 2, 5ºG, Madrid.	31/05/2016
Apartment & Storage	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 2, Ático A, Madrid.	31/05/2016
Apartment & Storage	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 2, Ático B, Madrid.	31/05/2016
Apartment & Storage	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 2, Ático F, Madrid.	31/05/2016
Apartment & Storage	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 3, 3ºH, Madrid.	31/05/2016
Apartment & Storage	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 3, 4ºC, Madrid.	31/05/2016
Apartment & Storage	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 3, 5ºH, Madrid.	31/05/2016
Apartment & Storage	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 3, Ático F, Madrid.	31/05/2016
Apartment & Storage	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 4, Ático A, Madrid.	31/05/2016
Apartment & Storage	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 4, Ático B, Madrid.	31/05/2016
Apartment & Storage	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 4, 1ºB, Madrid.	31/05/2016
Apartment & Storage	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 5, 2ºD, Madrid.	31/05/2016
Apartment & Storage	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 5, 3ºE, Madrid.	31/05/2016
Apartment & Storage	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 5, 5ºD, Madrid.	31/05/2016
Apartment & Storage	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 5, Ático A, Madrid.	31/05/2016
Apartment & Storage	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 5, Ático B, Madrid.	31/05/2016
Apartment & Storage	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 5, Ático F, Madrid.	31/05/2016
Apartment & Storage	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 6, Bajo A, Madrid.	31/05/2016
Apartment & Storage	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 6, Bajo B, Madrid.	31/05/2016
Apartment & Storage	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 6, 1ºE, Madrid.	31/05/2016
Apartment & Storage	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 6, 1ºD, Madrid.	31/05/2016
Apartment & Storage	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 6, 2ºC, Madrid.	31/05/2016
Apartment & Storage	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 6, 3ºE, Madrid.	31/05/2016
Apartment & Storage	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 6, 4ºE, Madrid.	31/05/2016
Apartment & Storage	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 6, 5ºA, Madrid.	31/05/2016
Apartment & Storage	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 6, 5ºE, Madrid.	31/05/2016
Building	Calle Margaritas, 15, Madrid.	22/12/2016
Apartment	Calle Carrascales 1, SM, A, Madrid.	28/06/2017



Notes to the Interim Condensed Consolidated Financial Statements for the nine-month period ended 30 September 2018

Appendix I: Investment properties acquired by the Group as of September 30, 2018

Kind of Asset	Location	Acquisition Date
Apartment	Calle Carrascales 1, SM, B, Madrid.	28/06/2017
Apartment	Calle Carrascales 1, 1, A, Madrid.	28/06/2017
Apartment	Calle Carrascales 1, 1, B, Madrid.	28/06/2017
Apartment	Calle Carrascales 1, 2, A, Madrid.	28/06/2017
Apartment	Calle Carrascales 1, 2, B, Madrid.	28/06/2017
Apartment	Calle Carrascales 1, 3, A, Madrid.	28/06/2017
Apartment	Calle Carrascales 1, 3, B, Madrid.	28/06/2017
Apartment	Calle Santa Valentina 28, , B, A	20/07/2017
Apartment	Calle Santa Valentina 28, , B, B	20/07/2017
Apartment	Calle Santa Valentina 28, , 1, A	20/07/2017
Apartment	Calle Santa Valentina 28, , 1, B	20/07/2017
Apartment	Calle Santa Valentina 28, , 1, C	20/07/2017
Apartment	Calle Santa Valentina 28, , 2, A	20/07/2017
Apartment	Calle Santa Valentina 28, , 2, B	20/07/2017
Local Premise	Calle Concordia 5, BJ, A, Móstoles.	21/03/2018
Apartment	Calle Concordia 5, BJ, 1, Móstoles.	21/03/2018
Apartment	Calle Concordia 5, BJ, 2, Móstoles.	21/03/2018
Apartment	Calle Concordia 5, 1, A, Móstoles.	21/03/2018
Apartment	Calle Concordia 5, 1, C, Móstoles.	21/03/2018
Apartment	Calle Concordia 5, 2, A, Móstoles.	21/03/2018
Apartment	Calle Concordia 5, 2, C, Móstoles.	21/03/2018
Apartment	Calle Concordia 5, 3, A, Móstoles.	21/03/2018
Apartment	Calle Concordia 5, 3, B, Móstoles.	21/03/2018
Apartment	Calle Concordia 5, 3, C, Móstoles.	21/03/2018
Apartment	Calle Concordia 5, 4, A, Móstoles.	21/03/2018
Apartment	Calle Concordia 5, 4, B, Móstoles.	21/03/2018
Apartment	Calle Concordia 5, 4, C, Móstoles.	21/03/2018
Apartment & Storage	Calle Eugenio Gross 41, 1, A, Málaga.	26/06/2018
Apartment	Calle Eugenio Gross 41, 1, B, Málaga.	26/06/2018
Apartment & Storage	Calle Eugenio Gross 41, 2, A, Málaga.	26/06/2018
Apartment	Calle Eugenio Gross 41, 2, B, Málaga.	26/06/2018
Apartment & Storage	Calle Eugenio Gross 41, 3, A, Málaga.	26/06/2018
Apartment & Storage	Calle Eugenio Gross 41, 3, B, Málaga.	26/06/2018
Apartment & Storage	Calle Eugenio Gross 41, 4, A, Málaga.	26/06/2018
Apartment & Storage	Calle Eugenio Gross 41, 4, B, Málaga.	26/06/2018
Apartment & Storage	Calle Eugenio Gross 41, 5, A, Málaga.	26/06/2018
Apartment & Storage	Calle Eugenio Gross 41, 5, B, Málaga.	26/06/2018
Apartment & Storage	Calle Eugenio Gross 41, 6, A, Málaga.	26/06/2018
Apartment & Storage	Calle Eugenio Gross 41, 6, B, Málaga.	26/06/2018
Apartment	Calle Eugenio Gross 41, 7, A, Málaga.	26/06/2018
Apartment	Calle Eugenio Gross 41, 7, B, Málaga.	26/06/2018
Building	Calle Don Quijote 22, Madrid.	24/07/2018



VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. and subsidiaries

Notes to the Interim Condensed Consolidated Financial Statements for the nine-month period ended 30 September 2018

Appendix II: Investments in affiliates

Sociedad	Acquisition Date
VBA SUB 3000, S.L.U.	02/07/2015
VBA SUB 2018, S.L.U.	26/09/2018



Preparation of the Interim Condensed Consolidated Financial Statements for the nine-month period ended 30 September 2018 prepared in accordance with International Financial Reporting Standards (IFRS) as adopted by the European Union.

The Directors of the Company have prepared the Interim Condensed Consolidated Financial Statements for the nine-month period ended 30 September 2018 in accordance with International Financial Reporting Standards (IFRS) as adopted by the European Union, which comprise:

- Interim Condensed Consolidated Statement of Financial Position
- Interim Condensed Consolidated Statement of Profit or Loss
- Interim Condensed Consolidated Statement of Comprehensive Income
- Interim Condensed Consolidated Statement of Changes in Equity
- Interim Condensed Consolidated Statement of Cash Flows
- Notes to Interim Condensed Consolidated Financial Statements

Madrid, 31 October 2018

Fernando Ernesto Acuña Ruiz

(Chairman of the Board of Directors)

Yair Ephratl

(Member of the Board of Directors)

Juan Manuel Soldado Huertas

(Deputy Chairman of the Board of Directors)

Ido Nouberger

(Member of the Board of Directors)

Juan José Nieto Bueso

(Member of the Board of Directors)

Yeshayau Manne

(Member of the Board of Directors)

Íñigo Sánchez del Campo Basagoiti

(Secretary of the Board of Directors)