



Madrid, 4 de marzo de 2019

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 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

Que con fecha 4 de marzo de 2019 el Consejo de Administración de la Sociedad ha adoptado, entre otros, el acuerdo de formulación de la siguiente información financiera correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2018, haciendo pública la siguiente información financiera:

a) VBARE Iberian Properties Socimi, S.A. y Sociedades dependientes:

-Informe de Auditoría correspondiente a las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018

-Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 e Informe de Gestión Consolidado del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018.

b) VBARE Iberian Properties Socimi, S.A.:

-Informe de Auditoría correspondiente a las Cuentas Anuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018.

-Cuentas Anuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 e Informe de Gestión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018.

c) Informe sobre Estructura Organizativa y Sistemas de Control Interno de la Información Financiera de VBARE, tras la actualización realizada del mismo al cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018.

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, 4 March 2019

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

That on March 4, 2019, the Board of Directors of the Company adopted, among others, the resolution to formulate the following financial information for the year ended December 2018, publishing the following financial information:

a) VBARE Iberian Properties Socimi, S.A. and Subsidiaries:

-Auditor's Report on the Consolidated Annual Accounts for the fiscal year ended 31 December 2018.

-Consolidated Annual Accounts and Consolidated Directors' Report for the fiscal year ended 31 December 2018.

b) VBARE Iberian Properties Socimi, S.A.:

-Auditor's Report on the Annual Accounts for the fiscal year ended 31 December 2018.

-Annual Accounts and Directors' Report for the fiscal year ended 31 December 2018

c) Report on the Organizational Structure and Internal Control System of the Financial Information of VBARE, after the update carried out at the end of the fiscal year ended on December 31, 2018.

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 Auditoría,
Cuentas Anuales Consolidadas e
Informe de Gestión Consolidado
al 31 de diciembre de 2018

Informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas emitido por un auditor independiente

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre 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 a las cuentas anuales, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2018, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas* de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en España, según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Aspectos más relevantes de la auditoría
Modo en el que se han tratado en la auditoría
Valoración de las inversiones inmobiliarias

A 31 de diciembre de 2018, las inversiones inmobiliarias constituyen un 90% de los activos del Grupo. El Grupo, según se describe en la Nota 3.3, aplica el modelo de valor razonable de acuerdo con la NIC 40, registrando el cambio de valor de las mismas en la cuenta de resultados consolidada.

En base a este criterio, a 31 de diciembre de 2018, el Grupo ha registrado una variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias de su cartera, que asciende a 6.563 miles de euros, según lo descrito en la Nota 6.

El Grupo registra el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias basándose en las valoraciones realizadas por expertos independientes. Las valoraciones son realizadas conforme a los Estándares de Valoración y Tasación publicados por el Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, cuya metodología ha sido descrita en la nota 6 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

El grado de incertidumbre de las hipótesis usadas para el cálculo de dicho valor de mercado y el grado de estimación existente en los métodos de valoración aplicados, hace que la valoración de las inversiones inmobiliarias sea considerada como un aspecto más relevante de la auditoría.

Hemos obtenido la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por los expertos independientes de la Dirección, sobre las que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto mediante la obtención de una confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado, así como discusión de los principales aspectos de la valoración mediante reuniones con los expertos.
- Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a la metodología RICS y pueden ser usadas a efectos de valoración de las inversiones inmobiliarias para las cuentas anuales consolidadas.
- Realización de pruebas selectivas para contrastar y comprobar la exactitud de los datos más relevantes facilitados por la Dirección a los valoradores y utilizados por ellos en las mismas.
- Comprobación de la adecuación del método e hipótesis utilizadas teniendo en cuenta las condiciones del mercado.

Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales consolidadas de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes sobre esta materia.

Como consecuencia de los procedimientos realizados, consideramos que el resultado del ejercicio de valoración de las inversiones inmobiliarias realizado por la Dirección se encuentra en un rango razonable respecto a las condiciones del mercado en la fecha a la que se refiere.

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
Cálculo de los honorarios de gestión y de éxito	
Tal y como se describe en la Nota 1.2. de las cuentas anuales consolidadas, la Sociedad dominante y la Sociedad VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L. (la Sociedad gestora) tienen suscrito un contrato de gestión en el cual se establecen una serie de servicios a prestar y los honorarios a percibir por la Sociedad gestora. Los dos honorarios principales son los denominados de gestión y de éxito, y se calculan en función de unos porcentajes sobre el valor en libros del total de la cifra de activos consolidada y sobre el beneficio consolidado, respectivamente. El importe del gasto por estos conceptos asciende a 1.153 miles de euros en el caso del honorario de éxito, y a 542 miles de euros en el caso del honorario de gestión, tal y como se indica en la Nota 16. La relevancia de los honorarios sobre el resultado operativo de las inversiones inmobiliarias y el número de variables que afectan a los cálculos para determinar los mismos, entre ellas las valoraciones de las inversiones inmobiliarias, hacen que el cálculo de los honorarios de gestión y de éxito sean considerados como un aspecto más relevante de la auditoría.	Hemos obtenido los cálculos de los honorarios de gestión y de éxito registrados por la Sociedad sobre los que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos: - Comprobación de que los cálculos se han realizado sobre las bases establecidas en el contrato de gestión, así como la exactitud aritmética de los mismos. - En el caso concreto del cálculo del honorario de éxito hemos comprobado que “el importe de tasa crítica” (“Hurdle rate”), descrita en la Nota 1.2, es superior al 8% en el ejercicio 2018, requisito que se establece en el contrato de gestión para que dicho honorario se devengue. - Comprobación de que los importes utilizados para su cálculo concuerdan con los consignados en las cuentas anuales consolidadas. Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales consolidadas de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes sobre esta materia. Como consecuencia de los procedimientos realizados, consideramos que el resultado de los cálculos realizados así como los desgloses efectuados en las cuentas anuales consolidadas son razonables.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2018, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión consolidado, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión consolidado con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión consolidado son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con las NIIF-UE y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la valoración de la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los citados administradores tienen intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales consolidadas.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.

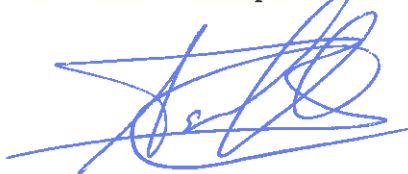
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los administradores de la Sociedad dominante en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la Sociedad dominante, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Gonzalo Sanjurjo Pose (18610)

4 de marzo de 2019



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2019 Núm. 01/19/00790

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

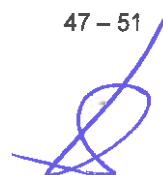


VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2018, preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE) e Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2018

Índice

	Página
Estado de situación financiera consolidado	3 – 4
Cuenta de resultados consolidada	5
Estado de resultado global consolidado	6
Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado	7
Estado de flujos de efectivo consolidado	8
Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas	9 – 46
Anexo I y II	47 – 51
Informe de Gestión Consolidado	





Estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017

(Expresado en miles de Euros)

Activos	Nota	31 diciembre 2018	31 diciembre 2017
Activos no corrientes		50.205	28.620
Inmovilizado material		3	4
Inversiones inmobiliarias	6	50.098	28.542
Inversiones financieras a largo plazo	7	104	74
Activos corrientes		5.216	8.494
Anticipos a proveedores	7	33	5
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		69	53
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7	38	21
Otros créditos con las Administraciones Públicas	12	31	32
Inversiones financieras a corto plazo	7	3	18
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	7,16	9	9
Periodificaciones a corto plazo		43	40
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7,8	5.059	8.374
Total Activos		55.421	37.114

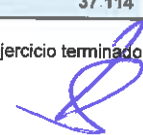
Las notas 1 a 20 y los Anexos I y II son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2018.

**Estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017**

(Expresado en miles de Euros)

Patrimonio Neto y Pasivos	Nota	31 diciembre 2018	31 diciembre 2017
Patrimonio neto		37.145	29.973
Capital social	9	11.949	10.746
Prima de emisión	9	12.887	11.720
Acciones y participaciones en patrimonio propias	9	(247)	(248)
Resultados acumulados	9	12.556	7.755
Pasivos no corrientes		16.470	6.227
Deudas a largo plazo		16.470	6.227
Deudas con entidades de crédito	7,11	16.226	6.100
Otros pasivos financieros	7	244	127
Pasivos corrientes		1.806	914
Deudas a corto plazo		347	238
Deudas con entidades de crédito	7,11	347	223
Otros pasivos financieros	7	-	15
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	7,16	-	3
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		1.459	673
Proveedores	7	165	65
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	7,16	1.204	577
Remuneraciones pendientes de pago	7	15	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	12	59	18
Anticipos de clientes	7	16	12
Total Patrimonio neto y pasivos		55.421	37.114

Las notas 1 a 20 y los Anexos I y II son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2018.





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

Cuenta de resultados consolidada para los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017

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

Operaciones continuadas	Nota	31 diciembre 2018	31 diciembre 2017
Ingresos brutos de arrendamiento	6	1.427	1.076
Gastos de explotación de los activos inmobiliarios	13b	(557)	(533)
Resultado de explotación de las operaciones inmobiliarias		870	543
Variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6, 13a	6.563	3.266
Resultado neto de operaciones inmobiliarias		7.433	3.809
Gastos generales y administrativos	13c	(2.439)	(1.447)
Resultado operativo		4.994	2.362
Resultado financiero	13d	(193)	(111)
Resultado antes de impuestos		4.801	2.251
Impuestos sobre beneficios	12	-	-
Resultado del ejercicio atribuido a los accionistas		4.801	2.251
Ganancias por acción básicas y diluidas (Euro)	9	2,10	1,25

Las notas 1 a 20 y los Anexos I y II son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2018.



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

Estado del resultado global consolidado para los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Expresado en miles de Euros)

	Nota	31 diciembre de 2018	31 diciembre 2017
Resultado del ejercicio		4.801	2.251
Otro resultado global:			
Partidas que no se reclasificarán a resultados			
Partidas que posteriormente pueden ser reclasificadas a resultados			
Otro resultado global del ejercicio		4.801	2.251
Atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante		4.801	2.251

Las notas 1 a 20 y los Anexos I y II son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2018.



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

Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado para los ejercicios terminado a 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Expresado en miles de Euros)

	Capital	Prima de emisión	Acciones en patrimonio propias	Resultados acumulados	Total
SALDO INICIAL A 1 DE ENERO DE 2017	8.013	7.666	(323)	5.504	20.882
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	2.251	2.251
Operaciones con socios o propietarios:					
Aumentos de capital (netos de coste de emisión)	2.733	4.351	-	-	7.084
Distribución de prima de emisión	-	(319)	-	-	(319)
Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias	-	-	75	-	75
SALDO FINAL A 31 DE DICIEMBRE DE 2017	10.746	11.720	(248)	7.755	29.973
SALDO INICIAL A 1 DE ENERO DE 2018	10.746	11.720	(248)	7.755	29.973
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	4.801	4.801
Operaciones con socios o propietarios:					
Aumentos de capital (netos de coste de emisión)	1.203	1.936	-	-	3.139
Distribución de prima de emisión	-	(769)	-	-	(769)
Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias	-	-	1	-	1
SALDO FINAL A 31 DE DICIEMBRE DE 2018	11.949	12.887	(247)	12.556	37.145

Las notas 1 a 20 y los Anexos I y II son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2018.


VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes
Estado consolidado de flujos de efectivo para los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Expresado en miles de Euros)

	Nota	31 diciembre 2018	31 diciembre 2017
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio		4.801	2.251
Total ajustes del resultado:		(5.706)	(4.102)
Ajustes del resultado:		(6.327)	(3.101)
- Amortización de inmovilizado material		1	1
- Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6	(6.563)	(3.266)
- Correcciones valorativas por deterioro	7	42	53
- Ingresos financieros	13d	-	(1)
- Gastos financieros	13d	193	112
Cambios en el capital corriente:		621	(1.001)
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(109)	199
- Acreedores y otras cuentas a pagar		730	(1.200)
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
- Pagos por inmovilizado material		-	(3)
- Pagos por inversiones inmobiliarias	6	(14.993)	(1.933)
- Cobros por inversiones financieras		-	-
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
- Cobros por instrumentos de patrimonio	9	3.139	6.882
- Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	9	(18)	(45)
- Enajenación de instrumentos de patrimonio propio	9	19	120
- Devolución de prima de emisión	9	(769)	(319)
- Deudas con entidades de crédito (Cobros por financiación)	11	10.586	2.152
- Deudas con entidades de crédito (pagos por amortización e intereses neto de comisiones y gastos de apertura)	11	(374)	(206)
Aumento / disminución neta del efectivo o equivalentes			
		(3.315)	4.797
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del ejercicio	8	8.374	3.577
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio	8	5.059	8.374

Las notas 1 a 20 y Anexo I son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 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, 5ª 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 las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre 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 tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley.

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

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

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

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

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

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

En este sentido el plazo se computará:

- a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la Sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.
- 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 las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre 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 tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

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

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

Capital mínimo requerido (Art. 5)

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

Obligación de Distribución de resultados (Art. 6)

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

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

El acuerdo para la distribución de dividendos debe ser acordado dentro de los seis meses siguientes a la finalización de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

La obligación de distribuir dividendos descrita anteriormente se ajustará en todo momento a la normativa vigente y solo se activará en el supuesto en que la Sociedad registre beneficios bajo normativa contable española.

No obstante, 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) la cual se hizo efectiva el 27 de diciembre de 2017 entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Dominante.

De igual manera, 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 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.



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

Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

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.

Adicionalmente, con fecha 4 de marzo de 2019, el Consejo de Administración de la Sociedad, ha aprobado el reparto de una prima de emisión complementaria por importe de 450 miles de euros (0,19 euros por acción) la cual se hará efectiva el 15 de marzo de 2019 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 31 de diciembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2017, la Sociedad, a juicio de los Administradores de la misma, cumple con todos los requisitos establecidos en el régimen de SOCIMI.

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

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

La Sociedad es Dominante de un grupo de sociedades, y presenta sus cuentas anuales consolidadas preparadas de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE). Al 31 de diciembre de 2018, VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. es la Sociedad Dominante del Grupo VBARE (en lo sucesivo "el Grupo").

1.1 Sociedades dependientes

La Sociedad es cabecera de un grupo de sociedades, siendo por tanto Sociedad Dominante de la siguiente sociedad dependiente al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017:

31 de diciembre de 2018

Denominación social	Domicilio	Actividad	Participación %	Método de consolidación
VBA SUB 2018, S.L.U.	España	Real Estate	100% - directa	Consolidación global

31 de diciembre de 2017

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

Con fecha 2 de julio de 2015, la Sociedad adquirió el 100% de participaciones de la sociedad VBA SUB 3000, S.L. (Sociedad Unipersonal) (la "Sociedad Dependiente") por un importe de 4 miles de euros. Dicha



Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

participada hasta fecha de cierre del ejercicio 2017 no ha desarrollado actividad alguna. El domicilio social y fiscal se encuentra de dicha sociedad dependiente se encuentra en la Calle Almagro, 3, 5º Izq. 28010 de Madrid.

El 8 de marzo de 2016 la Sociedad Dominante como socio único de VBA SUB 3000, S.L.U. decidió optar por el régimen Socimi con efecto retroactivo desde el 1 de enero de 2016.

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

VBA SUB 3000, S.L.U. ha sido liquidada por la Sociedad Dominante el 5 de diciembre de 2018.

Con fecha 26 de septiembre de 2018, la Sociedad adquirió el 100% de participaciones de la sociedad VBA SUB 2018, S.L. (Sociedad Unipersonal) (la "Sociedad Dependiente") (anteriormente denominada "Milandia Investments, S.L.U") por un importe de 3 miles de euros. El domicilio social y fiscal se encuentra de dicha sociedad dependiente se encuentra en la Calle Almagro, 3, 5º Izq. 28010 de Madrid.

El 27 de septiembre de 2018 la Sociedad Dominante como socio único de VBA SUB 2018, S.L.U. decidió optar por el régimen Socimi con efecto retroactivo desde el 1 de enero de 2018.

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 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 el resultado de multiplicar el 0.25 del "*Relevant Management Fee*"

**Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018**

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) "**Management Fee**" significa el resultado de aplicar el porcentaje establecido en la tabla inferior, con respecto al total de la cifra de activo:

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

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

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

- (a) Para cualquier año, dentro de los 7 días laborables de la fecha de formulación de las cuentas anuales consolidadas auditadas de la Sociedad;
- (b) Cuando la Sociedad sea liquidada durante el año - en la fecha de liquidación de la Sociedad.

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 períodos de



Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

tres años, si ninguna de las partes (la Sociedad Dominante o la Sociedad Gestora) establece lo contrario. En cualquier momento, después del término del Período Inicial, la Sociedad Gestora y la Sociedad Dominante por acuerdo de los accionistas de la misma (por resolución de los accionistas de la Sociedad Dominante aprobada por una mayoría de al menos el 75% de los accionistas con derechos de voto), tendrá derecho a rescindir el Contrato de Gestión, si se notifica a la otra parte con 180 días de antelación.

2. Bases de preparación de las Cuentas Anuales Consolidadas

Las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2018, se han obtenido a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y su filial al 31 de diciembre de 2018 y han sido preparadas por los Administradores de la Sociedad de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y el Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera ("CINIIF") adoptadas por la Unión Europea ("NIIF-UE"), en virtud del Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo, y sus posteriores modificaciones.

Las cifras comparativas incluidas en las Cuentas Anuales Consolidadas se refieren al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2017.

Las cuentas anuales individuales y consolidadas de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. del ejercicio 2017, formuladas por sus Administradores el 22 de febrero de 2018, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 27 de marzo de 2018.

Los Administradores de la Sociedad Dominante han preparado estas Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 atendiendo al principio de empresa en funcionamiento.

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

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio anterior.

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

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

Nuevas normas NIIF-UE, modificaciones e interpretaciones CINIIF emitidas

- a) Normas, modificaciones e interpretaciones aprobadas por la Unión Europea aplicadas por primera vez en este ejercicio:

El Grupo ha aplicado en la preparación de estas Cuentas Anuales Consolidadas las nuevas normas aplicables por primera vez en este ejercicio, sin que haya supuesto el registro de ningún impacto en los saldos iniciales de reservas ni reexpresión de las cifras comparativas de ejercicios anteriores.

- **NIIF 9 - Instrumentos financieros:** La NIIF 9 sustituye a la NIC 39 a partir del ejercicio anual iniciado el 1 de enero de 2018 y afecta tanto a instrumentos financieros de activo como de pasivo. El nuevo enfoque de clasificación de activos se basa en las características contractuales de los flujos de efectivo de los activos y el modelo de negocio de la entidad, esto ha supuesto un cambio en la denominación, pero no ha tenido impactos en la valoración de los activos y pasivos financieros del Grupo.

- **NIIF 15 – Reconocimiento de ingresos:** La NIIF 15 es la nueva norma de reconocimiento de ingresos con clientes de aplicación a partir del 1 de enero de 2018. El nuevo modelo de reconocimiento



Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

de ingresos en 5 etapas no ha supuesto ningún impacto, ni en la valoración de los ingresos, ni en el momento en el tiempo de reconocimiento de los mismos y por tanto no se han registrados ajustes al saldo inicial de reservas por primera aplicación de esta norma.

- 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 16 – Arrendamientos:** esta norma va a sustituir en los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2019 a la NIC 17. Esta nueva norma propone para el arrendatario un modelo único en el que todos los arrendamientos (se podrán excluir los arrendamientos poco significativos y aquellos con un período de arrendamiento inferior a doce meses) y se mantiene para el arrendador un modelo dual basado en la actual NIC 17 y los arrendamientos serán financieros u operativos.

El Grupo sólo tiene un contrato de arrendamiento operativo por las oficinas de su sede central en Madrid. Los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que la misma no tendrá un impacto significativo sobre sus Cuentas Anuales Consolidadas.

3. Políticas contables

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

3.1. Políticas de consolidación

(a) Dependientes

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

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

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

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

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

Se eliminan las transacciones inter-compañía, los saldos y las ganancias no realizadas en transacciones entre entidades del Grupo. Las pérdidas no realizadas también se eliminan. Cuando ha sido necesario se

**Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018**

han ajustado los importes presentados por las dependientes para adecuarlos a las políticas contables del Grupo.

(b) Modificación de la participación sin pérdida de control

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

(c) Enajenación de dependientes

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

3.2. Inmovilizado material

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

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

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

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

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

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

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

3.3. Inversiones inmobiliarias

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



Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

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

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

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

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

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

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

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

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

3.4. Arrendamientos

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

Todos los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. Al 31 de diciembre de 2018 y el 31 de diciembre de 2017, el Grupo no mantiene acuerdos de arrendamiento financiero.

Arrendamiento operativo

- a) Cuando el Grupo es arrendatario:

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

- b) Cuando el Grupo es arrendador:

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

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



3.5. Activos financieros

a) Préstamos y partidas a cobrar

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

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento.

No obstante, lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de resultados consolidada.

3.6. Pasivos financieros

a) Débitos y partidas a pagar

Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera consolidado.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

No obstante, lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

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

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

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



En el caso de producirse renegociación de deudas existentes, se considera que no existen modificaciones sustanciales del pasivo financiero cuando el prestamista del nuevo préstamo es el mismo que el que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo, incluyendo las comisiones netas, no difiere en más de un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pagar del pasivo original calculado bajo ese mismo método.

Deuda financiera

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

3.7. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

Asimismo, el saldo de "Efectivo y equivalentes de efectivo" incluye una cierta cantidad que se considera tesorería restringida, cuya gestión ha sido confiada al proveedor de liquidez (Renta 4 Banco, S.A.) con el fin de facilitar la liquidez de las transacciones que afectan a las acciones de la Sociedad Dominante.

3.8. Capital social

El capital social se compone de acciones ordinarias nominativas

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

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

3.9. Beneficios por acción

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

3.10. Provisiones

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

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

Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, con un efecto financiero no significativo no se descuentan. Cuando se espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea



Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

reembolsado por un tercero, el reembolso se reconoce como un activo independiente, siempre que sea prácticamente segura su recepción.

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

3.11. Prestaciones a los empleados

a) Indemnizaciones por cese

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

b) Planes de participación en beneficios y bonus

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

3.12. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Los ingresos por arrendamiento se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

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

Los ingresos por concepto de alquiler

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

3.13. Información segmentada

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

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

3.14. Impuestos sobre beneficios

Régimen general

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



Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

impuesto también se reconoce en el otro resultado global o directamente en patrimonio neto, respectivamente

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

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

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

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

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

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

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

Régimen tributario SOCIMI

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

El 8 de marzo de 2016 la Sociedad Dominante como socio único de VBA SUB 3000, S.L.U. decidió que esta sociedad solicitara el acogimiento al régimen SOCIMI con efecto retroactivo desde el 1 de enero de 2016 (Sociedad liquidada durante el ejercicio 2018).



Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

El 27 de septiembre de 2018 la Sociedad Dominante como socio único de VBA SUB 2018, S.L.U. decidió que esta sociedad solicitara el acogimiento al régimen SOCIMI con efecto retroactivo desde el 1 de enero de 2018.

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

No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Tampoco resultan de aplicación los regímenes de deducciones y bonificaciones establecidos en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

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

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se inicia a partir del ejercicio iniciado el 5 de marzo de 2015 sin perjuicio de que la Sociedad no cumpliera con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma. A 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre 2016 el Grupo cumple todos los requerimientos del Régimen SOCIMI en opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante.

La propuesta de aplicación de resultados del ejercicio 2017 de la Sociedad Dominante formulada por el Consejo de Administración que fue aprobada por la Junta General de Accionistas fue la aplicación de las pérdidas del ejercicio a resultados negativos de ejercicios anteriores. El Consejo de Administración estima que la pérdida generada en el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2017 será compensada por los beneficios que se generen en ejercicios posteriores. Por otra parte, las sociedades dependientes de la Sociedad no han repartido dividendos a la Sociedad durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2018, ni durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2017.

Otros impuestos

Atendiendo al hecho de que el Grupo obtiene sus ingresos principalmente del arrendamiento de inmuebles con fines residenciales, no repercute IVA a sus clientes. La Sociedad dominante aplica en su tributación la regla de la prorrata general, por la que el sujeto pasivo puede deducirse un porcentaje de las cuotas soportadas que se determina por el cociente del volumen total de operaciones que generan el derecho a deducción entre volumen total de operaciones realizadas con derecho y sin derecho a deducción.

3.15. Transacciones con partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo y vinculadas se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

3.16. Información medioambiental

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

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



4. Uso de estimaciones

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

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

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

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Nivel 1:** son aquellos referenciados a precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.



Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

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

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

El detalle de los activos valorados a valor razonable a 31 de diciembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 se presenta a continuación:

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Inversiones inmobiliarias (nota 6)	-	-	50.098	50.098
Total a 31.12.2018	-	-	50.098	50.098
Inversiones inmobiliarias (nota 6)	-	-	28.542	28.542
Total a 31.12.2017	-	-	28.542	23.390

Impuesto sobre sociedades

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

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

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

5. Gestión de riesgos financieros e instrumentos financieros

5.1. Factores de riesgo financiero

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

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

5.1.1 Riesgo de mercado

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

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

• Riesgo de tipo de cambio

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

**Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018****- Riesgo de tipo de interés**

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

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

En términos nominales, el importe de deuda financiera a tipos fijos y variables a 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2018	31/12/2017
Deuda financiera a tipo variable	1.912	1.988
Deuda financiera a tipo fijo (*)	14.854	4.435
TOTAL	16.766	6.423

(*) VBA SUB 2018, S.L.U. tiene un préstamo hipotecario por importe de 5.250.000 euros a 21 años formalizado en 2018 el cual devenga un tipo de interés fijo durante los primeros 12 años y variable a partir del año 13. Este préstamo hipotecario a efectos de la tabla anterior es considerado "Deuda financiera a tipo fijo".

Basándose en las simulaciones realizadas, el impacto recalculado en el beneficio después de impuestos de una variación del 1% en el tipo de interés de referencia (Euribor a 12 meses) producirá como máximo un aumento de 18 miles de euros o una disminución de 0 miles de euros a 31 de diciembre de 2018, (un aumento de 18 miles de euros o una disminución de 0 miles de euros a 31 de diciembre de 2017). La simulación se hace periódicamente con el fin de asegurar que la pérdida potencial máxima está dentro del límite establecido por el Consejo de Administración.

5.1.2 Riesgo de liquidez

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

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

El Grupo monitoriza mensualmente el cumplimiento de los requisitos establecidos en los contratos de préstamo, así como su capacidad para afrontar las obligaciones financieras derivadas de dichos contratos.

5.1.3 Riesgo de crédito

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

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

Durante el ejercicio 2018, el Grupo ha comenzado a asegurar el 100% de los contratos firmados mediante seguros de impago. Estos seguros cubren los posibles impagos de los inquilinos durante un período máximo de 12 meses y cubre además los costes relacionados con el procedimiento judicial y otros costes derivados del mismo.



5.1.4 Riesgo fiscal

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

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

6. Inversiones inmobiliarias

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

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

	Miles de euros	
	Inversiones inmobiliarias	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2016	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	14.112	14.112
Costes de transacción capitalizados	530	530
Desembolsos posteriores capitalizados	353	353
Otros	(2)	(2)
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	6.563	6.563
Saldo a 31 de diciembre de 2018	50.098	50.098

En la línea "Otros" se registran los costes en los que el Grupo incurre para la comercialización de los inmuebles a arrendar (Nota 3.3). Estos se agregan al valor razonable de los activos arrendados y se reconocen como gasto durante el plazo mínimo estimado del arrendamiento, sobre la misma base que la renta derivada del mismo, según establecen la NIC 40 y la NIC 17.

Entre el 1 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018 el Grupo ha 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 1.106 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 2.000 miles de euros. La Sociedad ejerció la opción de compra, el día 3 de octubre de 2018 mediante escritura pública de compra venta número 1.406, otorgada ante el notario de Madrid, D. Carlos de Prada Guaita tras cumplirse por el Concedente las condiciones pactadas en la misma. El precio de compraventa del inmueble ascendió a 10.914 miles de euros (incluidos los costes de transacción).



Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

- 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 1.367 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).

Entre el 1 de enero de 2017 y el 31 de diciembre de 2017, el Grupo completó las siguientes transacciones:

- El 28 de Junio de 2017, la Sociedad Dominante, mediante la escritura pública de compraventa número 1.114, otorgada ante el notario de Madrid, don Carlos de Prada Guaita, adquirió un edificio ubicado en calle Carrascales 1, Madrid. El edificio se compone de 8 apartamentos. El coste de adquisición de dicho edificio fue de 567 miles de euros (incluidos los costes de transacción).
- El 20 de Julio de 2017, la Sociedad Dominante, mediante la escritura pública de compraventa número 1285, otorgada ante el notario de Madrid, don Carlos de Prada Guaita, adquirió un edificio ubicado en calle Santa Valentina 28, Madrid. El edificio se compone de 7 apartamentos. El coste de adquisición de dicho edificio fue de 860 miles de euros (incluyendo los costes de transacción).

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

Proceso de valoración

A 31 de diciembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 las inversiones inmobiliarias se reconocen a su valor razonable. El valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo se calcula sobre la base de los informes de los valoradores independientes.

A continuación, se informa sobre el coste y valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2018 y el 31 de diciembre de 2017:

	Miles de euros			
	31 de diciembre 2018		31 de diciembre 2017	
	Coste	Valor razonable	Coste	Valor razonable
Inversiones inmobiliarias	32.712	50.098	17.720	28.542

Los resultados reconocidos en la cuenta de resultados consolidada derivados del reconocimiento de las inversiones inmobiliarias a su valor razonable a 31 de diciembre de 2018 ascienden a 6.563 miles de euros (2017: 3.266 miles de euros). De acuerdo con la NIIF 13, pueden surgir algunas situaciones en las que los precios de transacción pueden no representar el valor razonable de un activo en el momento del reconocimiento inicial.

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

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



Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

Metodología:

a) Método de descuento de flujos de efectivo:

La metodología de valoración adoptada con objeto de determinar el valor razonable de los inmuebles en rentabilidad 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 3,25% y 5,75% (entre 3,5% y 4,75% a 31 de diciembre de 2017) y aplicando una Tasa Interna de Retorno para el descuento los flujos de efectivo obtenidos entre 4,5% y 7% (entre 5,5% y 7,25% a 31 de diciembre de 2017).

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 los inmuebles de una variación del 1% en la tasa de descuento a 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 sería el siguiente:

	Miles de euros			
	Resultado teórico			
	31 diciembre 2018		31 diciembre 2017	
	+1%	-1%	+1%	-1%
Valoradas por el método del descuento de flujos	47.971	52.271	27.745	29.671
Valoradas por el método de comparables	-	-	-	-
Total valor razonable de Inversiones inmobiliarias	47.971	52.271	27.745	29.671

Arrendamientos operativos

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

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

	Miles de euros	
	31 diciembre 2018	31 diciembre 2017
Menos de un año	314	312
Entre uno y cinco años	-	-
Más de cinco años	-	-
	314	312

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

Seguros

Es política del Grupo contratar todas las pólizas de seguros necesarias para la cobertura de posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos de las inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas a 31 de diciembre de 2018 y 2017 se considera suficiente por los Administradores de la Sociedad Dominante.



Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

Compromisos

A 31 de diciembre de 2018 y 2017 el Grupo no tiene compromisos contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias o en relación a reparaciones, mantenimiento o seguros, al margen de las obligaciones que se derivan de los mencionados contratos de arras.

Hipotecas

Determinados activos incluidos bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias cuyo valor mercado asciende a 49.954 miles de euros en su conjunto a 31 de diciembre de 2018 (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 11).

7. Análisis de los instrumentos financieros

7.1. Análisis por categorías

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

a) Activos financieros:

Miles de euros				
Activos no corrientes				
Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros		
31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	
Préstamos y partidas a cobrar	-	104	74	
	-	104	74	
Activos corrientes				
Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros		
31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	
Préstamos y partidas a cobrar	-	5.142	8.422	
	-	5.142	8.422	
Total activos financieros	-	5.246	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.

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

Miles de Euros		
	31/12/2018	31/12/2017
Saldo al inicio del ejercicio	37	29
Dotaciones	42	60
Reversiones	-	(7)
Aplicaciones	(68)	(45)
Saldo al cierre del ejercicio	11	37



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

Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

b) Pasivos financieros:

		Miles de euros	
Pasivos no corrientes			
Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros	
31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Débitos y partidas a pagar			
16.226	6.100	244	127
16.226	6.100	244	127
Pasivos corrientes			
Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros	
31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Débitos y partidas a pagar			
347	223	1.400	673
347	223	1.400	673
Total pasivos financieros			
16.573	6.323	1.644	800

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.

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 11).

7.2. Análisis por vencimientos

El vencimiento de los pasivos financieros del Grupo a 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

						Miles de Euros
	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	Años posteriores	Total
Deudas con entidades de crédito (Nota 11)	347	433	501	571	14.936	16.788
Otros pasivos financieros	-	244				244
Proveedores	165					165
Proveedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 16)	1.204					1.204
Remuneraciones pendientes de pago	15					15
Anticipos de clientes	16					16
Total pasivos financieros	1.747	677	501	571	14.936	18.432



Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

El vencimiento de los pasivos financieros del Grupo a 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	Años posteriores	Miles de Euros Total
Deudas con entidades de crédito (Nota 11)	223	270	281	292	5.355	6.421
Otros pasivos financieros	15	127	-	-	-	142
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 16)	3	-	-	-	-	3
Proveedores	65	-	-	-	-	65
Proveedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 16)	577	-	-	-	-	577
Remuneraciones pendientes de pago	1	-	-	-	-	1
Anticipos de clientes	12	-	-	-	-	12
Total pasivos financieros	896	397	281	292	5.355	7.221

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 31 de diciembre de 2018 asciende a 215 miles de euros (98 miles de euros a 31 de diciembre de 2017).

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

8. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

A 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el saldo del epígrafe 'efectivo y equivalentes de efectivo' es de libre disposición salvo un total de 361 miles de euros (360 miles de euros a 31 de diciembre de 2017) que se encuentra encomendado para su gestión al proveedor de liquidez (Renta 4 Banco, S.A.).

9. Patrimonio Neto

Capital y prima de emisión

	Número de acciones	Capital Social	Prima de emisión	Anticipo de instrumentos de patrimonio	Miles de euros Total
Saldo a 31 de diciembre de 2016	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	-	-	(60)	-	(60)
Distribución de prima de emisión	-	-	(769)	-	(769)
Saldo a 31 de diciembre de 2018	2.389.721(*)	11.949	-	12.887	24.836



Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

(*) Esta cifra incluye 20.080 acciones propias a 31 de diciembre de 2018 (20.243 acciones a 31 de diciembre de 2017) como se desglosa a continuación.

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

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

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 31 de diciembre 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.

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:

	31 diciembre 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)	(606)	(546)
	24.836	22.466



Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

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.

Adicionalmente, con fecha 4 de marzo de 2019, el Consejo de Administración de la Sociedad, ha aprobado el reparto de una prima de emisión complementaria por importe de 450 miles de euros (0,19 euros por acción) la cual se hará efectiva el 15 de marzo de 2019 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 los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente:

	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	(1.499)	(19)
Saldo a 30 de diciembre de 2018	20.080	247

Las acciones propias de la sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2018 representan un 0,84% del capital social y totalizan 20.080 acciones con un precio promedio de adquisición de 12,34 euros por acción. A 31 de diciembre de 2017 representaban un 0,94% del capital social y totalizaban 20.243 acciones con un precio promedio de adquisición de 12,29 euros por acción.

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



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

Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

Reserva legal 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 mismo 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 sociedades no pueden establecer ninguna otra reserva indisponible diferente de la reserva legal.

A 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 no está constituida la reserva legal por parte de la Sociedad Dominante.

Estructura accionarial

Los accionistas están obligados a comunicar a la Sociedad Dominante la adquisición de acciones, por cualquier título y directa o indirectamente, que determinen que su participación total alcance, supere o descienda del 5% del capital social y sucesivos múltiplos.

De acuerdo a la información proporcionada, los principales accionistas del Grupo a 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, con un porcentaje de participación directa o indirecta superior al 5% del capital social de la Sociedad Dominante, son los siguientes:

Accionista	% del total de acciones		
	31 diciembre 2018		
	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	8,13%	-	8,13%
Ido Nouberger (*)	5,12%	-	5,12%

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

(*) Ido Nouberger tiene una participación en Value Base Ltd (ver Nota 17).

Ganancias por acción

a) Básicas:

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

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



Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

	31 diciembre 2018	31 diciembre 2017
Resultado neto del período atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante (miles de euros)	4,801	2.251
Número medio ponderado neto de acciones (excluidas acciones propias)	2.286.950	1.798.969
Ganancias por acción (Euros)	2,10	1,25

b) Diluidas:

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

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

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

Distribución del resultado

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

	Miles de euros
Base de distribución	
Beneficio /(Pérdida)	(1.895)
Distribución	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.895)

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)

Política de distribución de dividendos

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

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

- El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez



Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento establecido en el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.

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

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

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

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

Durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, no se han distribuido dividendos.

10. Proveedores y otras cuentas a pagar

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

Información sobre aplazamiento del pago realizado a proveedores

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

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

	2018	2017
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	12	29
Ratio de operaciones pagadas	12	29
Ratio de operaciones pendientes de pago	10	21
	Importe (miles de euros)	
Total pagos realizados	5.230	3.444
Total pagos pendientes	50	78

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



Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

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

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

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

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

11. Deudas con entidades financieras

El detalle de las deudas con entidades de crédito mantenidas por el Grupo a 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

Entidad financiera	Fecha constitución	Vencimiento	Tipo de interés	Importe financiado	Deuda a largo plazo		Deuda a corto plazo		Intereses devengados no pagados	Gasto financiero del período	Intereses pagados
					Principal	Principal	Principal	Principal			
Bankinter	21/04/2016	21/04/2031	Variable Eur12+1.25%	2.100	1.811	75			5	33	25
Bankinter	19/07/2016	19/07/2031	Fijo 1.8%	750	652	27			3	17	13
Bankinter	19/07/2016	19/07/2031	Fijo 1.8%	300	260	11			1	7	5
Sabadell	30/11/2016	31/12/2031	Fijo 1.8%	600	511	39			-	12	11
Sabadell	30/11/2016	31/12/2031	Fijo 1.8%	637	545	41			-	13	11
Sabadell	26/04/2017	30/04/2032	Fijo 1.8%	187	157	6			1	5	3
Sabadell	26/04/2017	30/04/2032	Fijo 1.8%	1.250	1.188	44			4	33	23
Sabadell	26/04/2017	30/04/2032	Fijo 1.8%	250	232	9			1	6	5
Sabadell	10/05/2017	10/05/2032	Fijo 1.8%	508	477	18			1	11	9
Sabadell	31/01/2018	31/03/2030	Fijo 1.8%	324	316	2			1	2	1
Sabadell	31/01/2018	31/03/2030	Fijo 1.8%	492	481	4			2	2	1
B.C.C. (*)	29/01/2018	29/01/2033	Fijo 2%	675	613	25			3	14	10
Sabadell	12/07/2018	30/09/2030	Fijo 1.8%	625	623	1			-	-	-
Sabadell	30/07/2018	30/09/2030	Fijo 1.8%	785	761	2			-	1	-
Sabadell	30/07/2018	30/09/2030	Fijo 1.8%	900	884	2			-	1	-
Sabadell	02/10/2018	30/12/2030	Fijo 1.8%	735	721	2			-	-	-
Banca Puyo	03/10/2018	02/10/2039	Fijo 1.8% (*)	5.250	5.202	15			-	36	16
Sabadell	09/10/2018	30/12/2030	Fijo 1.8%	800	792	2			-	-	-
					17.168	16.226	325		22	193	131

*VBA SUB 2018, S.L.U. tiene un préstamo hipotecario por importe de 5.250.000 euros a 21 años formalizado en 2018 el cual devenga un tipo de interés fijo durante los primeros 12 años y variable a partir del año 13. Este préstamo hipotecario a efectos de la tabla anterior es considerado "Deuda financiera a tipo fijo".



Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

El detalle de las deudas con entidades de crédito mantenidas por el grupo a 31 de diciembre de 2017 era 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	28/04/2017	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 el estado de situación financiero consolidado por su coste amortizado.

Todos los préstamos descritos están garantizados mediante compromiso hipotecario sobre determinados inmuebles cuyo valor de mercado al 31 de diciembre de 2018 asciende a 49.954 miles de euros (al 31 de diciembre de 2017, 20.530 miles de euros) (Nota 6).

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

A 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el Grupo cumple en su totalidad con todos los términos, condiciones, pactos y disposiciones de los acuerdos de financiación en vigor.

A juicio de los Administradores de la Sociedad Dominante, dichos ratios se cumplen al 31 de diciembre de 2018, en la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas y la previsión es que los mismos sean cumplidos en los próximos 12 meses.

12. Administraciones públicas y situación fiscal

12.1. Saldos con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

		Miles de euros	
		31 diciembre 2018	31 diciembre 2017
		Activos	Pasivos
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas		52	-
Impuesto sobre el Valor Añadido	31	-	30
Seguridad Social		7	-
Otros impuestos		-	2
		31	59
		32	18

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



Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

12.2. Impuesto de sociedades

La conciliación entre resultado consolidado y la suma de las bases imponibles de las sociedades que integran el Grupo para el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 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 ejercicio	4.801	-	4.801	-	-	-	4.801
Ajustes de consolidación y conversión a NIIF	-	(6.710)	(6.710)	-	-	-	(6.710)
Impuestos sobre beneficios	-	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes:	13	-	13	-	(60)	(60)	(47)
Diferencias temporarias:	15	-	15	-	-	-	15
Base imponible (resultado fiscal)			(1.881)			(60)	(1.941)

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

De acuerdo con la Ley SOCIMI, el actual Impuesto sobre sociedades es el resultado de aplicar el tipo del 0% a la base imponible. Ninguna deducción es aplicable en el ejercicio 2018, ni retenciones ni pagos a cuenta.

Las diferencias permanentes hacen referencia a los costes de emisión de capital social relativas a las ampliaciones de capital realizadas durante el ejercicio (Nota 9). Las diferencias temporarias se originan por la fluctuación de provisiones no deducibles hasta el ejercicio en que se hace efectivo el desembolso.

12.3. Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. A 31 de diciembre de 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 haya transcurrido a 31 de diciembre 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 las presentes Cuentas Anuales Consolidadas.

13. Ingresos y gastos

a) Resultados por variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias

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

b) Gastos de explotación de los activos inmobiliarios

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



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

Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

	Miles de euros	
	31 diciembre	
	2018	2017
Coste de gestión de las inversiones inmobiliarias	60	38
Suministros	62	54
Seguros	33	27
Mantenimiento	151	111
Mantenimiento de las zonas comunes	75	90
Impuesto sobre Bienes Inmuebles	53	42
Costes de comercialización	75	118
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	42	53
Otros gastos	6	-
Total	557	533

c) Gastos generales y administrativos:

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

	Miles de euros	
	31 diciembre	
	2018	2017
Gastos de personal	299	189
Honorario de gestión – ver nota 1.2.1 (a) y 16	542	391
Honorario de éxito – ver nota 1.2.1(c) y 16	1.153	540
Gastos de profesionales independientes y otros	444	324
Amortización del inmovilizado material	1	1
Tributos	-	2
Total	2.439	1.447

Cálculo del honorario de éxito:

En la siguiente tabla se muestra el cálculo del honorario de éxito al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 de acuerdo con las condiciones establecidas en el Contrato de gestión, detallado en la nota 1.2.1.c)

	Miles de Euros	
	31 Diciembre	
	2018	2017
Patrimonio neto al inicio del ejercicio	29.973	20.882
Incrementos de patrimonio netos durante el período (prorrataados)	1.136	2.970
Resultado del período (antes de Honorario de éxito)	5.954	2.791
Hurdle rate (8%)	2.489	1.908
Catch – up acumulado	598	458
Carried interest	555	82
Total Honorario de éxito (16% más IVA)	1.153	540
Beneficio neto consolidado para el accionista	4.801	2.251



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

Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

Gastos de personal

	Miles de Euros	
	31 Diciembre 2018	2017
Sueldos, salarios y asimilados	247	162
Cargas sociales	52	27
Total	299	189

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

	2018	2017
Titulados superiores	8	6
Administrativos y otros	-	1
Total	8	7

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

	31 diciembre 2018			31 diciembre 2017		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Titulados superiores	2	7	9	2	4	6
Administrativos y otros	1	-	1	-	1	1
Total	3	7	10	2	5	7

Durante el ejercicio 2018 y el ejercicio 2017, no ha habido personas empleadas, con discapacidad mayor o igual al 33%.

d) Resultado financiero

El resultado financiero al 31 de diciembre de 2018 y el 31 de diciembre de 2017 presenta el siguiente desglose:

	Miles de euros	
	31 diciembre 2018	2017
Ingresos financieros		
Ingresos por intereses de terceros	-	1
Gastos financieros		
Gastos por intereses de deudas con entidades de crédito (nota 11)	(193)	(105)
Otros gastos financieros	-	(7)
Total	(193)	(111)

e) Participación en el resultado consolidado

Los resultados correspondientes a los ejercicios terminado a 31 de diciembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2017, aportados por cada una de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación es el siguiente:

	Miles de euros	
	31 diciembre 2018	2017
VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.	1.374	2.256
VBA SUB 2018, S.L.U.	3.427	-
VBA SUB 3000, S.L.U.	-	(5)
Total	4.801	2.251



Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

14. Honorarios de auditoría de cuentas

Los gastos por servicios de auditoría y revisión devengados por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. en el ejercicio 2018 de las distintas sociedades que componen el Grupo ascienden a la suma de 59 miles de euros (43 miles de euros en el ejercicio 2017).

Durante los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2018 y 2017 no se han devengado otros honorarios por servicios realizados por otras sociedades de la red PwC.

15. Información medioambiental

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

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

16. Saldos y transacciones con partes vinculadas

A continuación se detallan las transacciones realizadas con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2018 y 2017:

	Miles de euros		
	31 diciembre 2018		
	Honorario de éxito	Honorario de gestión	Otros servicios
VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.	1.153	542	-
Aura Asset Management, S.L.	-	-	91
	1.153	542	91

	Miles de euros		
	31 diciembre 2017		
	Honorario de éxito	Honorario de gestión	Otros servicios
VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.	540	391	-
Aura Asset Management, S.L.	-	-	107
	540	391	107

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

	Miles de euros	
	Cuentas a pagar	
	31 diciembre 2018	31 diciembre 2017
VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.	1.204	551
Aura Asset Management, S.L.	-	29
Total	1.204	580



Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

	Miles de euros	
	Cuentas a cobrar	
	31 diciembre 2018	31 diciembre 2017
VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.	9	9
Total	9	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.

17. Órgano de administración y alta dirección

Retribución al Consejo de Administración y Alta Dirección

Durante el ejercicio 2018, el importe devengado por los miembros del órgano de administración de la Sociedad dominante ha ascendido a 60 miles de euros (2017: 60 miles de euros).

Durante el ejercicio 2018, al igual que en 2017, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de antiguos o actuales miembros del órgano de administración de la Sociedad. De la misma forma, no se han contraído obligaciones por estos conceptos durante el año.

Por lo que se refiere al pago de primas de seguros de responsabilidad civil, la Sociedad tiene suscritas pólizas de seguro que supusieron en 2018 el pago de 5 miles de euros (5 miles de euros en 2017) de las que resultan beneficiarios los Administradores de la Sociedad dominante.

Los miembros del órgano de administración de la Sociedad no han percibido remuneración alguna en concepto de participación en beneficios o primas. Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

Retribución y préstamos al personal de alta dirección

A 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Sociedad no mantiene contratados a empleados que pudieran estar considerados de alta dirección. La planificación, dirección y control de las actividades, se llevarán a cabo mediante decisiones conjuntas si afectan a políticas económicas y estratégicas, y son tomadas por el Consejo de Administración.

Situaciones de conflictos de interés de los administradores

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

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



Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

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

- Se hace constar que cuatro de los seis miembros del Consejo de Administración de la Sociedad son a su vez miembros del Consejo de Administración de (i) la Sociedad Gestora (VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.) y (ii) de VBA SUB 2018, S.L.U. En este sentido, el Consejo de Administración de estas dos últimas sociedades está integrado por cuatro miembros que lo son a su vez del Consejo de Administración de la Sociedad.
- D. Fernando Ernesto Acuña Ruiz y D. Juan Manuel Soldado Huertas, tienen una participación indirecta en la Sociedad Gestora a través de la entidad Aura Asset Management, S.L., cuyo capital social controlan en más de un 50%.
- D. Yair Ephrati ostenta una participación directa del 12,5% en el capital social de la Sociedad Gestora.
- D. Ido Nouberger mantiene una participación del 20,075% de Value Base Ltd., que a su vez controla el 37,5% del capital social de la Sociedad Gestora (y el 50% de los derechos de voto en la Sociedad Gestora, considerando que tiene conferidos los derechos de voto de las acciones titularidad de D. Yair Ephrati)
- Value Base Ltd. y el cónyuge de D. Yair Ephrati, tiene una participación del 75% y el 25% respectivamente en Value Base Mergers and Acquisitions Ltd. que es una de las entidades con las que la Sociedad Gestora ha suscrito algún contrato de prestación de servicios.
- D. Fernando Ernesto Acuña Ruiz, mantiene una participación en una entidad denominada Morton Street, S.L., cuyo objeto social y actividades de negocio son similares a aquellas a las que desempeña el Grupo.
- D. Fernando Ernesto Acuña Ruiz y D. Juan Manuel Soldado Huertas con socios en la sociedad Aura Asset Management, S.L., en el que una parte de su objeto social es similar al objeto social de la Sociedad.

18. Provisiones y contingencias

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

19. Exigencias informativas derivadas de la condición de Socimi, Ley 11/2009 de régimen Socimi, modificada por la ley 16/2012.

Descripción	31 de diciembre 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



Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

E) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.	N/A	N/A
F) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	Ver nota 6 y Anexo I y II	Ver nota 6 y 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 nota 6 y Anexo I y II	Ver nota 6 y 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

20. Hechos posteriores

El 8 de enero de 2019, el Grupo formalizó la compra de un edificio de 27 viviendas y 2 locales comerciales ubicadas en un inmueble sito en la calle Vallehermoso de la ciudad de Madrid. El precio de compra ascendió a 5.264 miles de euros más costes de transacción. El Grupo, a su vez, formalizó un préstamo hipotecario con Banca Puyo por importe de 3,43 millones euros, aportando el resto del precio de compra mediante caja disponible. El préstamo hipotecario formalizado devengará un tipo de interés fijo del 1,8% durante los primeros 12 años y variable de Euríbor 12 meses + 1,8% los 8 años posteriores, es decir, hasta su vencimiento. La amortización es mensual y tiene establecida una progresión creciente semestral. Asimismo, está establecida una amortización parcial a la finalización del año 15 del 23,3% del principal del préstamo hipotecario.

Con fecha 4 de marzo de 2019, el Consejo de Administración de la Sociedad, ha aprobado el reparto de una prima de emisión complementaria por importe de 450 miles de euros (0,19 euros por acción) la cual se hará efectiva el 15 de marzo de 2019 entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Dominante.

A juicio de los Administradores de la Sociedad Dominante no se ha puesto de manifiesto ningún otro asunto que pueda tener algún efecto significativo en las presentes Cuentas Anuales Consolidadas con posterioridad al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018.


Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre 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 las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018
Anexo I: Inversiones inmobiliarias adquiridas por el Grupo (continuación)

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, 4ª Dcha, Leganés.	17/12/2015
Apartamento	Calle Concepción de la Oliva, nº 21, 5ª B, Madrid.	17/12/2015
Apartamento	Calle Josue Lillo, nº 8, 4ª C, Madrid.	17/12/2015
Apartamento	Camino de la Suerte, nº 17, 3ª C, Madrid.	17/12/2015
Apartamento	Calle Aguja, nº 12, 4ª D, Madrid.	17/12/2015
Apartamento	Av. Cerro Prieto, nº 16, 4ª Centro C, Móstoles.	17/12/2015
Apartamento	Calle León XIII, nº 4, 4ª B, Parla	17/12/2015
Apartamento	Calle Buena Madre, nº 2, 2ª D, Pinto.	17/12/2015
Apartamento	Calle Oropéndola, nº 17, Bajo A, Madrid.	17/12/2015
Apartamento	Calle Oropéndola, nº 17, 1ª A, Madrid.	17/12/2015
Apartamento	Calle Oropéndola, nº 17, 1ª B, Madrid	17/12/2015
Apartamento	Calle Oropéndola, nº 17, 2ª 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, 1ª A, Madrid.	17/12/2015
Apartamento y trastero	Calle Cantueso, nº 43, 1ª B, Madrid.	17/12/2015
Apartamento y trastero	Calle Cantueso, nº 43, 1ª C, Madrid.	17/12/2015
Apartamento y trastero	Calle Cantueso, nº 43, 2ª B, Madrid.	17/12/2015
Apartamento y trastero	Calle Cantueso, nº 43, 2ª C, Madrid.	17/12/2015
Apartamento	Calle El Huésped del Sevillano, nº 32, 5ª Izq, Madrid	18/12/2015
Apartamento	Calle Cedros, nº 5, 3ª D, Torrejón de Ardoz.	18/12/2015
Apartamento	Calle Ciudad Jardín, nº 25 1, 3ª Dcha. Torrejón de Ardoz.	18/12/2015
Apartamento	Calle Ernestina Manuel de Villena, nº 4, 2ª Izq, Madrid.	18/12/2015
Apartamento	Calle Illescas, nº 68, 4ª B, Madrid.	18/12/2015
Apartamento	Calle Sáhara, nº 46 1, 3ª B, Madrid.	18/12/2015
Apartamento	Calle Rafaela Ybarra, nº 37, 3ª A, Madrid.	18/12/2015
Apartamento	Calle Rioconejos, nº 12, 1ª Dcha, Madrid.	21/04/2016
Apartamento	Calle Alejandro Morán, nº 38, 3ª 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, 3ª G, Madrid.	19/01/2016
Apartamento, Parking y trastero	Calle Bariloche, nº 5, 2ª H, Madrid.	19/01/2016
Apartamento, Parking y trastero	Calle Bariloche, nº 5, 1ª 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, 3ª G, Madrid.	19/01/2016
Apartamento, Parking y trastero	Calle Bariloche, nº 7, 3ª H, Madrid.	19/01/2016
Apartamento, Parking y trastero	Calle Bariloche, nº 7, 2ª G, Madrid.	19/01/2016
Apartamento, Parking y trastero	Calle Bariloche, nº 7, 1ª G, Madrid.	19/01/2016
Apartamento, Parking y trastero	Calle Bariloche, nº 7, 1ª H, Madrid.	19/01/2016


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

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

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

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
Edificio	Calle Luchana 20, Madrid	03/10/2018



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

Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

Anexo II: Participaciones en empresas del Grupo

Sociedad	Fecha de adquisición
VBA SUB 2018, S.L.U	26/09/2018



Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre 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 las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2018, preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, que consisten en:

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

Madrid, 4 de marzo de 2019

Fernando Ernesto Acuña Ruiz

(Presidente del Consejo de Administración)

Yair Ephratl

(Miembro del Consejo de Administración)

Juan Manuel Soldado Huertas

(Vicepresidente del Consejo de Administración)

Ido 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 Basagolti

(Secretario No Consejero del Consejo de Administración)



Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2018

1. Estructura organizativa y funcionamiento

VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. ("VBARE" o la "Sociedad") se constituyó en España el 5 de marzo de 2015, de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital.

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

Con fecha 23 de diciembre de 2016, las acciones de VBARE fueron admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil ("MAB") segmento SOCIMIs siendo el valor de emisión de las acciones 12,9 euros por acción.

Durante el ejercicio 2018 se ha realizado una ampliación de capital se han captado un total de 3.199 miles de euros (incluida prima de emisión). A fecha 31 de diciembre de 2018, el capital social emitido de la Sociedad está compuesto por 2.389.721 acciones (incluyendo acciones propias), ascendiendo el mismo a 11.949 miles de euros mas 12.887 miles de euros como prima de emisión.

La capitalización bursátil de VBARE a 31 de diciembre de 2018 se sitúa en 32.022 miles de euros y sus acciones cotizan a un valor por acción de 13,40 euros. A 31 de diciembre de 2018, el EPRA NAV de la VBARE es de 37,145 miles de euros, equivalente a un valor de 15,68 euros por acción (sin tener en cuentas las acciones propias). La capitalización bursátil de VBARE a 31 de diciembre de 2017 se situaba en 28.971 miles de euros (incluyendo acciones propias) y sus acciones cotizan a un valor por acción de 13,48 euros.

VBARE nació con una clara vocación de crecimiento del negocio y espera continuar con este mismo objetivo mediante la captación de fondos dando entrada a nuevos inversores (cualificados e institucionales). En este sentido se están llevando a cabo reuniones y encuentros por parte de la Dirección de la Sociedad entre inversores nacionales y extranjeros con todos los esfuerzos posibles con el objeto de captar fondos que permitan seguir con el crecimiento de la Sociedad.

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

VBARE tiene suscrito un Contrato de Gestión con VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L. (la "Sociedad Gestora"). No obstante, es el Consejo de Administración, el que en última instancia ejerce las labores de supervisión y control de las actividades de VBARE, con competencia sobre materias como la aprobación de las políticas y estrategias generales de la VBARE, la política de gobierno corporativo y de responsabilidad social corporativa, y la política de control y gestión de riesgos y, en todo caso, sobre el cumplimiento de los requisitos para mantener la condición de Socimi de VBARE.

2. Evolución y resultados de los negocios

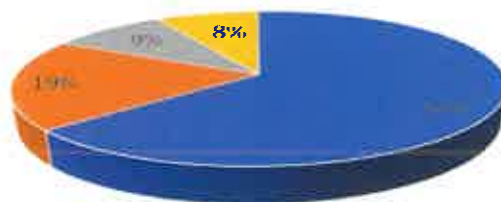
Durante el ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2018 se han producido los siguientes hechos significativos:

- VBARE ha adquirido 75 unidades, pasando a tener en cartera 272 unidades, lo que supone un aumento respecto al 31 de diciembre de 2017 de un 38% en número de unidades.
- Los cifra de negocios de VBARE ha ascendido a 1.427 miles de euros, lo que supone un aumento respecto al ejercicio 2017 de un 33%.
- La ocupación media del ejercicio 2018 ha ascendido a 90,01%, lo que supone un aumento respecto al ejercicio 2017 de un 83,03%.
- Durante el presente ejercicio, VBARE ha obtenido financiación por importe de 10.587 miles de euros. Dichas financiaciones han sido concedidas en unas condiciones muy favorables, con un tipo de interés medio del 1,8%. El Loan to Value (LTV) del Grupo al 31 de diciembre de 2018 asciende a 33,5%.



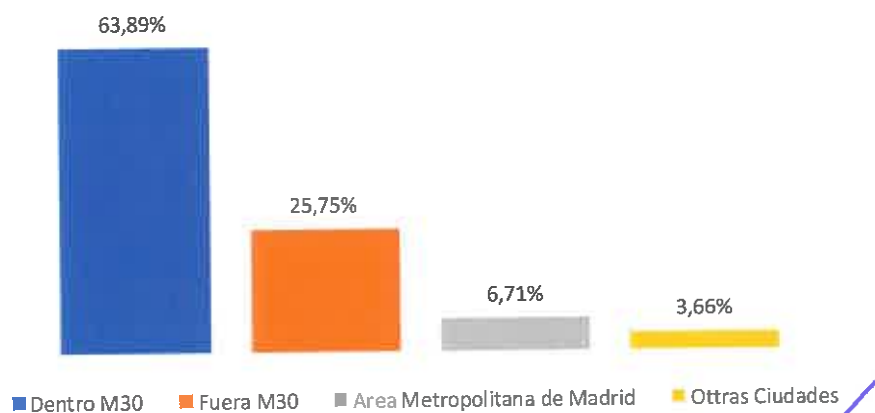
Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2018

- La captación de nuevos fondos ha ascendido en 2018 a 3.199 miles de euros.
- La composición de la cartera en cuanto a tipología de activos así como a su localización es la siguiente:



- Edificio Completo
- Diseminados
- Unidades en el mismo edificio (Control CdP)
- Unidades en el mismo edificio (Sin Control CdP)

LOCALIZACION DEL PORTFOLIO

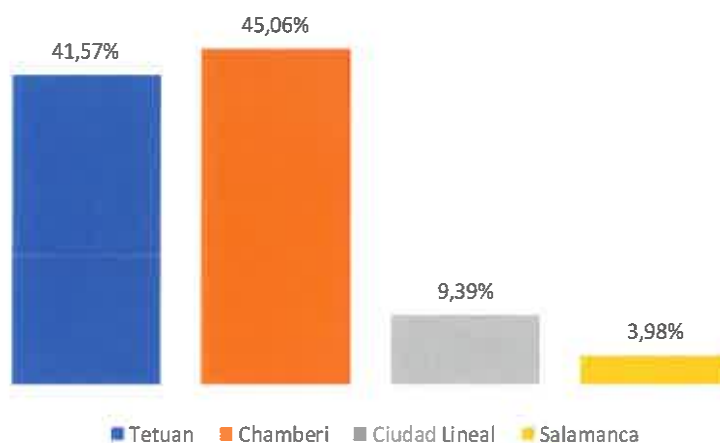


- Dentro M30
- Fuera M30
- Area Metropolitana de Madrid
- Otras Ciudades



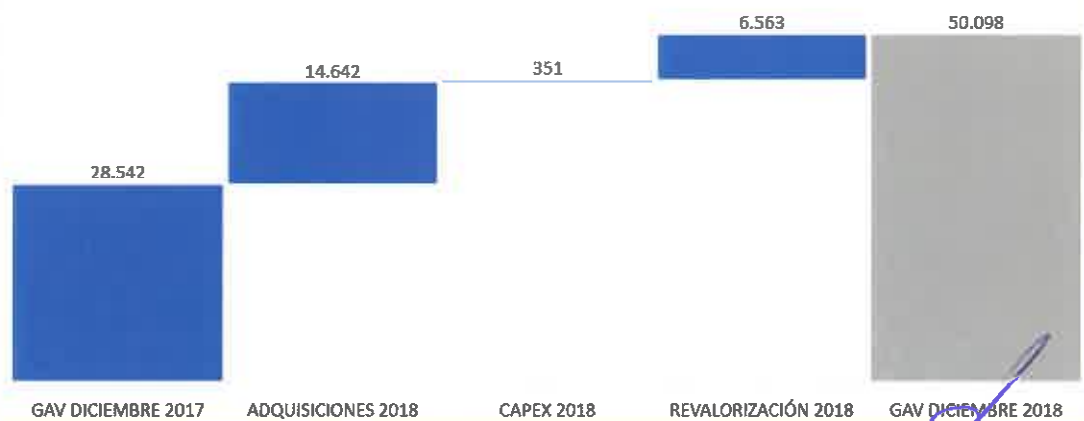
Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2018

LOCALIZACIÓN DEL PORTFOLIO DENTRO MADRID M30



- La evolución del GAV durante el presente ejercicio se puede apreciar en la siguiente tabla (miles de euros):

EVOLUCIÓN GAV 2018





Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2018

3. Información EPRA

A continuación, se detallan los ratios definidos en las recomendaciones de mejores prácticas de EPRA:

RESUMEN

	31 Diciembre 2018	31 Diciembre 2017
Resultado EPRA (miles de euros)	(1.762)	(1.015)
Resultado EPRA por Acción	(0,78)	(0,56)
EPRA NAV (miles de euros)	37.144	29.973
EPRA NAV por acción	15,68	14,08
EPRA NNNAV (miles de euros)	37.144	29.973
EPRA NNNAV por acción	15,68	14,08
EPRA Rendimiento Neto Inicial (NIY)	3,76%	3,60%
EPRA "Topped-up" NIY	3,76%	3,60%
EPRA tasa de disponibilidad	6,81%	9,77%
EPRA Like for Like Rental Growth	9,39%	13,83%
EPRA PROPERTY RELATED CAPEX (miles de euros)	14.995	1.903

EPRA Earnings

	(miles de euros)	
	31 Diciembre 2018	31 Diciembre 2017
Resultado del ejercicio bajo IFRS	4.801	2.251
Ajustes para calcular los resultados EPRA, excluir:		
(i) Revalorización inversiones inmobiliarias	(6.563)	(3.266)
Resultado EPRA	(1.762)	(1.015)
Nº medio acciones (excluyendo acciones propias)	2.266.756	1.798.969
Resultado EPRA por acción	(0,78)	(0,56)
Ajustes específicos compañía:		
Ajustes específicos compañía		
Resultado EPRA ajustado	(1.762)	(1.015)
Nº medio acciones (excluyendo acciones propias)	2.266.756	1.798.969
Resultado EPRA por acción ajustado	(0,78)	(0,56)

EPRA Net Asset Value (NAV)

	(miles de euros)	
	31 Diciembre 2018	31 Diciembre 2017
NAV según cuentas anuales consolidadas	37.144	29.973
Efecto del ejercicio de opciones, convertibles y otros intereses	-	-
NAV Diluido	37.144	29.973
Excluir:		
(iv) Valor razonable instrumentos financieros	-	-
(v.a) Impuestos diferidos	-	-
EPRA NAV	37.144	29.973
Nº Acciones (excluyendo acciones propias)	2.369.641	2.129.021
EPRA NAV por acción (en euros)	15,68	14,08

EPRA NNNAV

	(miles de euros)	
	31 Diciembre 2018	31 Diciembre 2017
EPRA NAV	37.144	29.973
Incluye:		
(i) Valor razonable instrumentos financieros	-	-
(ii) Valor razonable deuda	-	-
(iii) Impuestos diferidos	-	-
EPRA NNNAV	37.144	29.973
Nº Acciones (excluyendo acciones propias)	2.369.641	2.129.021
EPRA NNNAV por acción	15,68	14,08



Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2018

<u>EPRA Net Initial Yield (NIY) y 'topped-up' NIY</u>	(miles de euros)	
	31 Diciembre 2018	31 Diciembre 2017
Cartera de inversión inmobiliaria	33.523	28.237
Costes estimados de transacción de activos inmobiliarios		
Valoración total cartera inversión inmobiliaria (B)	33.523	28.237
Rendimiento anual de la inversión inmobiliaria	1.495	1.224
Gastos operativos asociados a activos no recuperables	(234)	(209)
Renta neta anual (A)	1.261	1.015
Bonificaciones o carencias	-	-
Rendimiento neto máximo de la Inversión inmobiliaria (C)	1.261	1.015
EPRA NIY (A/B)	3,76%	3,60%
EPRA "topped-up" NIY (C/B)	3,76%	3,60%

EPRA NIY y "Topped-up" considera aquellos edificios/unidades que no se encuentran en reforma.

Gastos operativos asociados a activos no recuperables son aquellos gastos recurrentes relativos a aquellos edificios/unidades que no se encuentran en reforma.

<u>EPRA Vacancy Rate</u>	(miles de euros)	
	31 Diciembre 2018	31 Diciembre 2017
ERV Espacios disponibles	118	133
Total ERV	1.733	1.362
EPRA Vacancy rate	6,81%	9,77%

EPRA vacancy rate no considera aquellos edificios/unidades que se encuentran en reforma.

<u>Property Related Capex</u>	(miles de euros)	
	31 Diciembre 2018	31 Diciembre 2017
Acquisitions	14.642	1.427
Capex		
Like For Like Portfolio	201	372
2018 Acquisitions	152	-
2017 Acquisitions	-	104
CAPEX INVERTIDO	14.995	1.903

<u>Like For Like Rental Growth</u>	(miles de euros)	
	31 Diciembre 2018	31 Diciembre 2017
Like For Like Rental Growth	9,39%	13,83%
LIKE FOR LIKE RENTAL GROWTH	9,39%	13,83%



Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2018

4. Evolución de la acción y acciones propias

La totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante se encuentran admitidas a negociación en el MAB segmento SOCIMIs desde el 23 de diciembre de 2016 con un precio de emisión inicial de 12,9 euros por acción.

La evolución del valor de la acción durante el ejercicio 2018 se muestra en el siguiente gráfico:



Durante el ejercicio se ha alcanzado un volumen de contratación de 142 miles de acciones, lo que implica una media de contratación diaria en dicho período de 563 acciones.

VBARE, a 31 de diciembre 2018 posee un total de 20.080 acciones en autocartera en manos del proveedor de liquidez (Renta 4 Banco, S.A.). Las acciones propias ostentadas por la Sociedad a 31 de diciembre de 2018 representan un 0,84% del capital social a dicha fecha.

5. Política de dividendos

Las SOCIMIs se han regulado por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario.

Estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

- a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.



Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2018

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

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

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

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

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

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

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 de la Sociedad Dominante 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 Dominante, 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.

Adicionalmente, con fecha 4 de marzo de 2019, el Consejo de Administración de la Sociedad, ha aprobado el reparto de una prima de emisión complementaria por importe de 450 miles de euros (0,19 euros por acción) la cual se hará efectiva el 15 de marzo de 2019 entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Dominante.



Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2018

6. Período medio de pago a proveedores

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

	2018	2017
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	12	29
Ratio de operaciones pagadas	12	29
Ratio de operaciones pendientes de pago	10	21
	Importe (miles de euros)	
Total pagos realizados	5.230	3.444
Total pagos pendientes	50	78

7. El equipo

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

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

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

8. Gestión de riesgos

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

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

9. Actividades en materia de investigación y desarrollo

El Grupo no ha llevado a cabo actividades en materia de investigación y desarrollo en el ejercicio 2018.

10. Circunstancias acaecidas tras el cierre del ejercicio

El 8 de enero de 2019, VBARE formalizó la compra de un edificio de 27 viviendas y 2 locales comerciales ubicadas en un inmueble sito en la calle Vallehermoso de la ciudad de Madrid. El precio de compra ascendió a 5.264 miles de euros más costes de transacción. VBARE, a su vez, formalizó un préstamo hipotecario con Banca Puego por importe de 3,43 millones euros, aportando el resto del precio de compra mediante caja disponible. El préstamo hipotecario formalizado devengará un tipo de interés fijo del 1,8% durante los primeros 12 años y variable de Euríbor 12 meses + 1,8% los 8 años posteriores, es decir, hasta su vencimiento. La amortización es mensual y tiene establecida una progresión creciente semestral. Asimismo, está establecida una amortización parcial a la finalización del año 15 del 23,3% del principal del préstamo hipotecario.



Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2018

A juicio de los Administradores de VBARE, no se ha puesto de manifiesto ningún otro asunto que pueda tener algún efecto significativo en las presentes Cuentas Anuales Consolidadas con posterioridad al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018.

11. Perspectivas para el ejercicio 2019

Después de un 2018, de crecimiento, se avecina un 2019 de consolidación en el sector inmobiliario.

Con una variación interanual excepcional con un crecimiento económico del 2,6% en 2018 y una previsión de crecimiento del 2,2% en 2019, según Funcas y con un desempleo en continua disminución, España ha finalizado el 2018 justo por debajo del 15% de tasa de paro, la más baja en la última década. Por otro lado, la suscripción de hipotecas aumentó un 10% en 2018 y las tasas de interés se mantienen bajas. El número de transacciones inmobiliarias nacionales aumentó un 11% con respecto al 2017. Todas las comunidades autónomas registraron aumentos de precios en algún momento durante 2018, aunque hubo fluctuaciones. Aun así, la mayoría de CCAA se encuentran por debajo del máximo histórico.

Se estima que en 2019 el número de transacciones inmobiliarias aumentará hasta las 587.000 (una subida del 5,4%) y en 2020 llegaría a los 615.000 (4,8%). El mercado de compraventa de viviendas, por tanto, evoluciona a buen ritmo. Con respecto al mercado de alquiler, la cifra de contratos anuales en vivienda principal se cerrará en 2018 en 566.000 contratos.

La crisis política catalana ha impactado en la actividad inmobiliaria residencial en Cataluña. Inversores y particulares han optado por dirigirse a otros destinos españoles, beneficiándose principalmente de esta transferencia de clientes Madrid, pero también Valencia y Málaga, donde los precios continuaron aumentando considerablemente.

2019 se presenta como un año de incertidumbre desde el punto de vista político al tener lugar en menos de dos meses elecciones europeas, nacionales, regionales y municipales. Desde VBARE, se estará muy atentos al desenlace de estas y ante cualquier posible modificación normativa que pudiera afectar al sector residencial en alquiler y/o al Régimen Socimi.

El mercado en alquiler sigue creciendo. Madrid ha experimentado un crecimiento interanual del 8% en su evolución de precios, previéndose que en el 2019 este crecimiento se verá reducido hasta un 6-7%. El número de familias y particulares que deciden optar por el alquiler es creciente. Según Eurostat, éste número se sitúa aproximadamente en torno al 22% en España, estimándose que este porcentaje se irá poco a poco acercando a la media europea, la cual se sitúa en torno al 33% con el curso de los años. La inaccesibilidad al crédito financiero por parte de los jóvenes, y la movilidad geográfica en la clase joven son algunos motivos de este crecimiento. Es importante mencionar, que a pesar de los mensajes lanzados en determinados medios, se estima que solamente el 4% del parque de viviendas en alquiler está controlado por los grandes fondos y tenedores de carteras de viviendas.

Después de un 2018 que ha significado un año de crecimiento significativo para VBARE, 2019 no debería ser menor. Con un equipo más numeroso y una experiencia mejorada, VBARE pretende continuar aumentando su cartera y consolidarse como uno de los "actores clave" en el sector residencial de alquiler en España.

El objetivo para el ejercicio 2019 es seguir con nuestra estrategia de creación de valor para nuestros accionistas a través de la mejora de la rentabilidad de la cartera existente, así como de la adquisición de nuevos activos a precios atractivos, con potencial de incremento de rentas y de valor en el medio plazo. Con este objetivo estamos analizando numerosas oportunidades de inversión tanto en Madrid como en otras ciudades españolas y tenemos la intención de captar nuevos fondos entre inversores españoles e internacionales para aprovechar el positivo momento del mercado.

Adicionalmente, durante este año, una gran parte de la cartera podría ser desinvertida, ya que habría cumplido con el período mínimo de tenencia requerido para vender activos beneficiándose del régimen fiscal especial establecido en la Ley SOCIMI. VBARE actualmente está revisando la cartera para determinar qué activos se comercializarían para la venta. Tal como se contempla en el plan de negocios inicial de VBARE, tras la venta de esos activos, la intención de VBARE sería la de retribuir a sus accionistas distribuyendo parte de las ganancias como dividendos extraordinarios y reinvertiendo otra parte en nuevos activos que cumplan nuestra estrategia de creación de valor para los accionistas.

VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.

Informe de Auditoría,
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
al 31 de diciembre de 2018



Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2018, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre estas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Modo en el que se han tratado en la auditoría

Valoración de las inversiones inmobiliarias

A 31 de diciembre de 2018 las inversiones inmobiliarias constituyen aproximadamente un 66% del total de los activos de la Sociedad.

La Sociedad tal, y como se describe en la nota 3.2, valora inicialmente sus inversiones inmobiliarias por su coste que corresponde a su precio de adquisición incluyendo gastos directamente asociados a la misma. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Sociedad valora sus inversiones inmobiliarias por su precio de adquisición menos la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

Tal y como se describe en la nota 3.3, siempre que existan indicios de pérdida de valor de las inversiones inmobiliarias, la Sociedad procede a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el importe recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

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

El grado de incertidumbre de las hipótesis usadas para el cálculo de dicho valor de mercado y el grado de estimación existente en los métodos de valoración aplicados, hace que la valoración de las inversiones inmobiliarias sea considerada como un aspecto más relevante de la auditoría.

Hemos obtenido las valoraciones de las inversiones inmobiliarias realizadas por los expertos independientes de la Dirección, sobre las que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:

- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto mediante la obtención de una confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado, así como discusión de los principales aspectos de la valoración mediante reuniones con los expertos.
- Comprobación de que las valoraciones se han realizado conforme a la metodología RICS y pueden ser usadas a efectos de valoración de las inversiones inmobiliarias para las cuentas anuales.
- Realización de pruebas selectivas para contrastar y comprobar la exactitud de los datos más relevantes facilitados por la Dirección a los valoradores y utilizados por ellos en las mismas.
- Comprobación de la adecuación del método e hipótesis utilizadas teniendo en cuenta las condiciones del mercado.

Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. sobre esta materia.

Como consecuencia de los procedimientos realizados, consideramos que el resultado del ejercicio de valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por la Dirección se encuentra en un rango razonable respecto a las condiciones del mercado en la fecha a la que se refiere.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Modo en el que se han tratado en la auditoría

Cálculo de los honorarios de gestión y de éxito

Tal y como se describe en la Nota 1.1. de las cuentas anuales, la Sociedad y la Sociedad VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L. (la Sociedad gestora) tienen suscrito un contrato de gestión en el cual se establecen una serie de servicios a prestar y los honorarios a percibir por la Sociedad gestora.

Los dos honorarios principales son los denominados de gestión y de éxito que se calculan en función de unos porcentajes sobre el valor en libros del total de la cifra de activos consolidada y en función del beneficio consolidado, respectivamente.

El importe del gasto por estos conceptos ascienden 1.153 miles de euros en el caso del honorario de éxito y 542 miles de euros en el caso del honorario de gestión, tal y como se indica en la Nota 17.

La relevancia de los honorarios sobre el resultado de explotación y el número de variables que afectan al cálculo para determinar los mismos, entre ellas las valoraciones de las inversiones inmobiliarias, hacen que el cálculo de los honorarios de gestión y de éxito sean considerados como un aspecto más relevante de la auditoría.

Hemos obtenido los cálculos de los honorarios de gestión y de éxito registrados por la Sociedad sobre los que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:

- Comprobación de que los cálculos se han realizado sobre las bases establecidas en el contrato de gestión, así como la exactitud aritmética de los mismos.
- En el caso concreto del cálculo del honorario de éxito hemos comprobado que “el importe de tasa crítica” (“Hurdle rate”), descrita en la Nota 1.1, es superior al 8% en el ejercicio 2018, requisito que se establece en el contrato de gestión para que dicho honorario se devengue
- Comprobación de que los importes utilizados en el cálculo concuerdan con los consignados en las cuentas anuales consolidadas.

Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. sobre esta materia.

Como consecuencia de los procedimientos realizados, consideramos que el resultado de los cálculos realizados así como los desgloses efectuados en las cuentas anuales son razonables.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2018, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2018 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Gonzalo Sanjurjo Pose (18610)

4 de marzo de 2019



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2019 Núm. 01/19/00791

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

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



VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.

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

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

Índice

	Página
Balance	3 - 4
Cuenta de pérdidas y ganancias	5
Estado de cambios en el patrimonio neto	6 - 7
Estado de flujos de efectivo	8
Memoria de las Cuentas Anuales	9 - 46
Anexo I y II	47 - 51
Informe de Gestión	



Balance al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017

(Expresado en miles de Euros)

Activos	Nota	31 diciembre 2018	31 diciembre 2017
Activos no corrientes		27.452	17.615
Inmovilizado material		3	4
Inversiones inmobiliarias	6	21.405	17.537
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	8	5.940	-
Inversiones financieras a largo plazo	7	104	74
Activos corrientes		4.988	8.494
Anticipos a proveedores	7	33	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		59	53
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7	38	21
Otros créditos con las Administraciones Públicas	13	31	32
Inversiones financieras a corto plazo	7	-	18
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	7,17	9	18
Periodificaciones a corto plazo		43	40
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7,9	4.834	8.365
Total Activos		32.440	26.109

Las notas 1 a 21 y los Anexos I y II son parte integrante de estas Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2018.

**Balance al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017**

(Expresado en miles de Euros)

Patrimonio Neto y Pasivos	Nota	31 diciembre 2018	31 diciembre 2017
Patrimonio neto		19.443	18.967
Capital social	10	11.949	10.746
Prima de emisión	10	12.887	11.720
Acciones y participaciones en patrimonio propias	10	(247)	(248)
Resultados de ejercicios anteriores	10	(3.251)	(2.103)
Resultado del ejercicio		(1.895)	(1.148)
Pasivos no corrientes		11.246	6.227
Deudas a largo plazo		11.246	6.227
Deudas con entidades de crédito	7,12	11.024	6.100
Otros pasivos financieros	7	222	127
Pasivos corrientes		1.751	915
Deudas a corto plazo		332	238
Deudas con entidades de crédito	7,12	332	223
Otros pasivos financieros	7		15
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		1.419	677
Proveedores	7	125	69
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	7,17	1.204	577
Remuneraciones pendientes de pago	7	15	1
Otras deudas con las Administraciones Públicas	13	59	18
Anticipos de clientes	7	16	12
Total Patrimonio neto y pasivos		32.440	26.109

Las notas 1 a 21 y los Anexos I y II son parte integrante de estas Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2018.



VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.

Cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2018 y el 31 de diciembre de 2017

(Expresada en miles de Euros)

Operaciones continuadas	Nota	31 Diciembre 2018	31 Diciembre 2017
Importe neto de la cifra de negocios	6, 14a	1.425	1.076
Gastos de personal	14b	(359)	(282)
Otros gastos de explotación	14c	(2.626)	(1.693)
Amortización de inmovilizado material		(1)	(1)
Amortización de las inversiones inmobiliarias	6	(141)	(122)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	8	-	(15)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(1.702)	(1.037)
Resultado financiero	14d	(193)	(111)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(1.895)	(1.148)
Impuestos sobre beneficios	13	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(1.895)	(1.148)

Las notas 1 a 21 y los Anexos I y II son parte integrante de estas Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2018.



VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2018 y el 31 de diciembre de 2017

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 y el 31 de diciembre de 2017

(Expresado en miles de Euros)

	Nota	31 diciembre de 2018	31 diciembre 2017
Resultado del ejercicio		(1.895)	(1.148)
Otro resultado global:			
Partidas que no se reclasificarán a resultados		-	-
Partidas que posteriormente pueden ser reclasificadas a resultados		-	-
Otro resultado global del ejercicio		(1.895)	(1.148)
Atribuible a los accionistas de la Sociedad		(1.895)	(1.148)

Las notas 1 a 21 y los Anexos I y II son parte integrante de estas Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2018.



VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2018 y el 31 de diciembre de 2017

B) Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2018 y el 31 de diciembre de 2017

(Expresado en miles de Euros)

	Capital	Prima de emisión	Acciones en patrimonio propias	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Total
SALDO INICIAL A 1 DE ENERO DE 2017	8.013	7.690	(323)	(423)	(1.680)	13.277
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(1.148)	(1.148)
Operaciones con socios o propietarios:						
Aumentos de capital (netos de coste de emisión)	2.733	4.349	-	-	-	7.082
Distribución de prima de emisión	-	(319)	-	-	-	(319)
Otras operaciones con socios y propietarios	-	-	-	(1.680)	1.680	-
Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias	-	-	75	-	-	75
SALDO FINAL A 31 DE DICIEMBRE DE 2017	10.746	11.720	(248)	(2.103)	(1.148)	18.967
SALDO INICIAL A 1 DE ENERO DE 2018	10.746	11.720	(248)	(2.103)	(1.148)	18.967
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(1.895)	(1.895)
Operaciones con socios o propietarios:						
Aumentos de capital (netos de coste de emisión)	1.203	1.936	-	-	-	3.139
Distribución de prima de emisión	-	(769)	-	-	-	(769)
Otras operaciones con socios y propietarios	-	-	-	(1.148)	1.148	-
Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias	-	-	1	-	-	1
SALDO FINAL A 31 DE DICIEMBRE DE 2018	11.949	12.887	(247)	(3.251)	(1.895)	19.443

Las notas 1 a 21 y los Anexos I y II son parte integrante de estas Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2017.


VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.
Estado de flujos de efectivo del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2018 y el 31 de diciembre de 2017

(Expresado en miles de Euros)

	Nota	31 Diciembre 2018	31 Diciembre 2017
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		(907)	(1.840)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(1.895)	(1.148)
Total ajustes del resultado		988	(692)
Ajustes del resultado		385	302
- Amortización de inversiones inmobiliarias	6	141	122
- Amortización de inmovilizado material		1	1
- Correcciones valorativas por deterioro	7	50	53
- Ingresos financieros	13d	-	(1)
- Gastos financieros	13d	193	112
- Variación de valor razonable en instrumentos financieros	8	-	15
Cambios en el capital corriente		603	(994)
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(97)	199
- Acreedores y otras cuentas a pagar		700	(1.063)
- Otros pasivos corrientes		-	(130)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(14.996)	(1.936)
- Pagos por inversiones en empresas de grupo y asociadas	8	-	-
- Pagos por inmovilizado material		-	(3)
- Pagos por inversiones inmobiliarias	6	(14.996)	(1.933)
- Cobros por otras inversiones financieras		-	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		12.372	8.584
- Cobros (Pagos) por instrumentos de patrimonio	9	2.928	6.882
- Adquisición de acciones propias	9	(18)	(45)
- Enajenación de acciones propias		19	120
- Devolución de prima de emisión		(769)	(319)
- Deudas con entidades de crédito (Cobros por financiación)	11	10.586	2.152
- Deudas con entidades de crédito (pagos por amortización e intereses)	11	(374)	(206)
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(3.531)	4.808
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio	8	8.365	3.557
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	8	4.834	8.365

Las notas 1 a 21 y los Anexos I y II son parte integrante de estas Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2018.



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

1. Información general

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

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

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

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

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

La totalidad de las acciones de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. están admitidas a cotización desde el día 23 de diciembre de 2016 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.



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre 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.

La Sociedad es cabecera de un grupo de sociedades, y presenta cuentas anuales consolidadas preparadas de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE). A 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Sociedad es dominante del Grupo VBARE (en adelante, el Grupo).

Las Cuentas Anuales individuales y consolidadas de la Sociedad para el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2017 fueron formuladas por el Consejo de Administración el 22 de febrero de 2018 y aprobadas por los accionistas en una Junta General de Accionistas el 27 de marzo de 2018.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo VBARE al 31 de diciembre de 2018, se han formulado de forma separada de estas cuentas anuales individuales. Dichas cuentas anuales consolidadas serán depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

El patrimonio neto consolidado y el resultado consolidado que se desprende de las Cuentas Anuales Consolidadas al 31 de diciembre de 2018 del Grupo VBARE, preparadas de acuerdo a NIIF-UE, es de 37.145 miles de euros y 4.801 miles de euros respectivamente (2017: 29.973 miles de euros y 2.251 miles de euros respectivamente).

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

Régimen SOCIMI

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

Requisitos de inversión (Art. 3)

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley.

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

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

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



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

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

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

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

En este sentido el plazo se computará:

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

En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la Sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

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

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

Capital mínimo requerido (Art. 5)

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

Obligación de Distribución de resultados (Art. 6)

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

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

El acuerdo para la distribución de dividendos debe ser acordado dentro de los seis meses siguientes a la finalización de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

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 con 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) la cual se hizo efectiva el 27 de diciembre de 2017 entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Dominante.

De igual manera, 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 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.

Adicionalmente, con fecha 4 de marzo de 2019, el Consejo de Administración de la Sociedad, ha aprobado el reparto de una prima de emisión complementaria por importe de 450 miles de euros (0,19 euros por acción) la cual se hará efectiva el 15 de marzo de 2019 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 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2018 la Sociedad, a juicio de los Administradores de la misma, cumple con todos los requisitos establecidos en el régimen SOCIMI.

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

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



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

La Sociedad es dominante de un grupo de sociedades, y presenta sus cuentas anuales preparadas de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE). Al 31 de diciembre de 2018, VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. es la Sociedad Dominante del Grupo VBARE (en lo sucesivo "el Grupo").

1.1 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 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 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 será el resultado de multiplicar el 0,25 del "*Relevant Management Fee Percentage*" (como se define posteriormente) por el valor en libros del total de la 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) "**Management Fee**" significa el resultado de aplicar el porcentaje establecido en la tabla inferior, con respecto al valor en libros del total de la cifra de activo:



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

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%
Mas de 500	0,6%

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

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

(a) Para cualquier año, dentro de los 7 días laborables de la fecha de formulación de las cuentas anuales consolidadas auditadas de la Sociedad;

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

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

- d) **Gastos:** A excepción de los costes y gastos de la Sociedad Gestora (como se definen en el Contrato de Gestión), la Sociedad deberá asumir todos los costes y gastos relacionados con su actividad. La Sociedad correrá con todos los costes y gastos relativos a su establecimiento, incluidos todos los costes relacionados con el registro y la constitución de la misma; los gastos relativos a la oferta inicial de acciones, etc.
- 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 tres años, si ninguna de las partes (la Sociedad o la Sociedad Gestora) establece lo contrario. En cualquier momento, después del término del Período Inicial, la Sociedad Gestora y la Sociedad por acuerdo de los accionistas de la misma (por resolución de los accionistas de la Sociedad aprobada por una mayoría de al menos el 75% de los accionistas con derechos de voto), tendrá derecho a rescindir el Contrato de Gestión, si se notifica a la otra parte con 180 días de antelación.

2. Bases de preparación de las Cuentas Anuales

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

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

- ❑ Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- ❑ Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones introducidas a este mediante Real Decreto 1159/2010 y RD 602/2016.
- ❑ Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- ❑ El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.
- ❑ Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) y su posterior modificación mediante la Ley 16/2012, en relación con la información a incluir en memoria.

Si bien la Sociedad cumple con los requisitos para formular cuentas anuales abreviadas atendiendo a lo dispuesto en los artículos 257, 258 y 261 de la Ley de Sociedades de Capital, para los ejercicios 2017 y 2018 ha procedido a formular las mismas completas atendiendo a lo dispuesto en la Circular 15/2016 del Mercado Alternativo Bursátil.

2.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007, y las modificaciones introducidas a este mediante Real Decreto 1159/2010 y RD 602/2016, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el Estado de Flujos de Efectivo.

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

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

2.3 Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2018, las correspondientes al ejercicio anterior.

2.4 Principios contables no obligatorios

Los Administradores de la Sociedad han formulado las presentes cuentas anuales en consideración de la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatorios que tienen un efecto significativo en las mismas. No hay ningún principio contable, que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

2.5 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

Al 31 de diciembre de 2018 los Administradores de la Sociedad no tienen constancia de la existencia de incertidumbres, relativas a eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la posibilidad de que la Sociedad siga funcionando normalmente.

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



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

y pasivos afectados, de producirse un cambio significativo en las hipótesis, hechos y circunstancias en las que se basan.

- La evaluación del deterioro de sus inversiones en empresas del grupo a largo plazo.
- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (Nota 3.2).
- Valor razonable de las inversiones inmobiliarias. La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. En ausencia de dicha información, la Sociedad determina el valor razonable mediante un intervalo de valores razonables. En la realización de dicho juicio la Sociedad utiliza una serie de fuentes incluyendo:
 - Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustadas para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.
 - Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.
 - Descuentos de flujo de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales y proyectadas, y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor tiempo.

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

- Impuesto sobre sociedades. La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. Los Administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido a juicio de los Administradores es que dichos requisitos son cumplidos a 31 de diciembre de 2017, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

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

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio anterior.

2.5.1 Empresa en funcionamiento

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

2.6 Agrupación de partidas

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

3. Normas de Registro y Valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2018, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad y la normativa aplicable, han sido las siguientes:

3.1. Inmovilizado material

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



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

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

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

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

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

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

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

3.2. Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

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



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

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

Los cambios que, en su caso, pudieran originarse en el valor residual, la vida útil y el método de amortización de un activo, se contabilizarían como cambios en las estimaciones contables de forma prospectiva, salvo que se tratara de un error.

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

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

De manera trimestral la Sociedad evalúa si existen indicios de que alguna inversión inmobiliaria pueda estar deteriorada, en cuyo caso estima los importes recuperables efectuando las correcciones valorativas que procedan. La asignación del citado deterioro, así como su reversión se efectúa conforme lo indicado al respecto en las normas de registro y valoración incluidas en el Plan General de Contabilidad. Adicionalmente se ajustarán las amortizaciones de los ejercicios siguientes de las inversiones inmobiliarias deterioradas, teniendo en cuenta el nuevo valor contable.

3.3. Deterioro de valor de inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

3.4. Arrendamientos

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

Todos los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. Al 31 de diciembre de 2018 y el 31 de diciembre de 2017, la Sociedad no mantiene acuerdos de arrendamiento financiero.



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

Arrendamiento operativo

a) Cuando la Sociedad es arrendataria:

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

a) Cuando la Sociedad es arrendadora:

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

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

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

3.5. Activos financieros

a) Préstamos y partidas a cobrar

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

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento.

No obstante, lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

3.6. Pasivos financieros

a) Débitos y partidas a pagar

Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha de balance.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

No obstante, lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

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

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

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

En el caso de producirse renegociación de deudas existentes, se considera que no existen modificaciones sustanciales del pasivo financiero cuando el prestamista del nuevo préstamo es el mismo que el que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo, incluyendo las comisiones netas, no difiere en más de un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pagar del pasivo original calculado bajo ese mismo método.

Deuda financiera

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

3.7. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

Asimismo, el saldo de "Efectivo y equivalentes de efectivo" incluye una cierta cantidad que se considera tesorería restringida, cuya gestión ha sido confiada al proveedor de liquidez (Renta 4 Banco, S.A.) con el fin de facilitar la liquidez de las transacciones que afectan a las acciones de la Sociedad Dominante.

3.8. Capital social

El capital social se compone de acciones ordinarias nominativas.

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

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

3.9. Provisiones

Las provisiones se reconocen en el balance cuando la Sociedad tiene una obligación actual (ya sea por una disposición legal, contractual o por una obligación implícita o tácita), surgida como consecuencia de sucesos



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

pasados, que se estima probable que suponga una salida o entrada de recursos para su liquidación y que es cuantificable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de la provisión como un gasto financiero conforme se van devengando. Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento. Las provisiones se revisan a la fecha de cierre de cada balance y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento.

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

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

3.10. Prestaciones a los empleados

a) Indemnizaciones por cese

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

b) Planes de participación en beneficios y bonus

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

3.11. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Los ingresos por arrendamiento se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

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



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

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

3.12. Impuestos sobre beneficios

Régimen general

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

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

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

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

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

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

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

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



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

Régimen tributario SOCIMI

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

El 8 de marzo de 2016 la Sociedad Dominante como socio único de VBA SUB 3000, S.L.U. decidió que esta sociedad solicitara el acogimiento al régimen SOCIMI con efecto retroactivo desde el 1 de enero de 2016 (Sociedad liquidada durante el ejercicio 2018).

El 27 de septiembre de 2018 la Sociedad Dominante como socio único de VBA SUB 2018, S.L.U. decidió que esta sociedad solicitara el acogimiento al régimen SOCIMI con efecto retroactivo desde el 1 de enero de 2018.

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

No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Tampoco resultan de aplicación los regímenes de deducciones y bonificaciones establecidos en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

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

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se inicia a partir del ejercicio iniciado el 5 de marzo de 2015 sin perjuicio de que la Sociedad no cumpliera con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma. Los Administradores de la Sociedad estiman que los mencionados requisitos son cumplidos por el Grupo al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre 2017.

La propuesta de aplicación de resultados del ejercicio 2017 de la Sociedad formulada por el Consejo de Administración que fue aprobada por la Junta General de Accionistas fue la aplicación de las pérdidas del ejercicio a resultados negativos de ejercicios anteriores. El Consejo de Administración estima que la pérdida generada en el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2018 será compensada por los beneficios que se generen en ejercicios posteriores. Por otra parte, las sociedades dependientes de la Sociedad no han repartido dividendos a la Sociedad durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2018, ni durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2017.

Otros impuestos

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

3.13. Transacciones con partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo y vinculadas se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

3.14. Información medioambiental

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

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

4. Uso de estimaciones

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

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

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

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

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



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

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

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

A 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Sociedad no presenta en su balance instrumentos financieros valorados a valor razonable.

Impuesto sobre sociedades

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

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

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

5. Gestión de riesgos financieros e instrumentos financieros

5.1. Factores de riesgo financiero

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

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

5.1.1 Riesgo de mercado

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

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

• Riesgo de tipo de cambio

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

• Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo.

La Sociedad analiza la exposición al tipo de interés de manera dinámica. Se simulan varios escenarios teniendo en cuenta las alternativas de financiación. Basándose en esos escenarios, la Sociedad calcula el

**Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018**

impacto en el resultado para un cambio determinado en el tipo de interés. Los escenarios se usan sólo para pasivos que representen las posiciones más significativas sujetas a tipo de interés.

En términos nominales, el importe de deuda financiera a tipos fijos y variables a 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2018	31/12/2017
Deuda financiera a tipo variable	1.912	1.988
Deuda financiera a tipo fijo	9.604	4.435
TOTAL	11.516	6.423

Basándose en las simulaciones realizadas, el impacto recalculado en el beneficio después de impuestos de una variación del 1% en el tipo de interés de referencia (Euribor a 12 meses) producirá como máximo un aumento de 18 miles de euros o una disminución de 0 miles de euros a 31 de diciembre de 2018 (un aumento de 18 miles de euros o una disminución de 0 miles de euros a 31 de diciembre de 2017). La simulación se hace periódicamente con el fin de asegurar que la pérdida potencial máxima está dentro del límite establecido por el Consejo de Administración.

5.1.2 Riesgo de liquidez

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

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

La Sociedad monitoriza mensualmente el cumplimiento de los requisitos establecidos en los contratos de préstamo, así como su capacidad para afrontar las obligaciones financieras derivadas de dichos contratos.

5.1.3 Riesgo de crédito

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

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

5.1.4 Riesgo fiscal

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

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

6. Inversiones inmobiliarias


Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

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

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

	Terrenos	Construcciones	Otras instalaciones	Mobiliario	Otros	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2016						
Coste	10.258	5.289	12	225	50	15.834
Amortización acumulada	-	(37)	(1)	(23)	-	(61)
Valor contable	10.258	5.252	11	202	50	15.773
Adquisiciones	1.079	348	-	47	-	1.474
Ampliaciones y mejoras	-	429	-	-	-	429
Dotación para amortización	-	(71)	(1)	(50)	-	(122)
Otros movimientos	-	-	-	-	(17)	(17)
Saldo a 31 de diciembre de 2017	11.337	5.958	10	199	33	17.537
Coste	11.337	6.066	12	272	33	17.720
Amortización acumulada	-	(108)	(2)	(73)	-	(183)
Valor contable	11.337	5.958	10	199	33	17.537
Adquisiciones	11.474	3.173	-	-	-	14.647
Ampliaciones y mejoras	-	302	-	50	-	352
Dotación para amortización	-	(81)	(1)	(59)	-	(141)
Traspasos	(8.914)	(2.073)	-	-	-	(10.987)
Otros movimientos	-	-	-	-	(3)	(3)
Saldo a 31 de diciembre de 2018	13.897	7.279	9	190	30	21.405
Coste	13.897	7.468	12	322	30	21.729
Amortización acumulada	-	(189)	(3)	(132)	-	(324)
Valor contable	13.897	7.279	9	190	30	21.405

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

Entre el 1 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018 la Sociedad ha 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 1.106 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 2.000 miles de euros. La Sociedad ejerció la opción de compra, el día 3 de octubre de 2018 mediante escritura pública de compra venta número 1.406, otorgada ante el notario de Madrid, D. Carlos de Prada Guaita tras cumplirse por el Concedente las condiciones pactadas en la misma. El precio de compraventa del inmueble ascendió a 10.914 miles de euros (incluidos los costes de transacción). Posteriormente, el 28 de diciembre de 2018, la Sociedad realizó una ampliación de capital a su filial, VBA SUB 2018, S.L.U. aportándole el activo por su valor neto contable a esa fecha.
- 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 1.367 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).

Entre el 1 de enero de 2017 y el 31 de diciembre de 2017 la Sociedad ha completado las siguientes transacciones:



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

- El 28 de Junio de 2017, la Sociedad, mediante la escritura pública de compraventa número 1.114, otorgada ante el notario de Madrid, don Carlos de Prada Guaita, adquirió un edificio ubicado en calle Carrascales 1, Madrid. El edificio se compone de 8 apartamentos. El coste de adquisición de dicho edificio fue de 567 miles de euros (incluidos los costes de transacción).
- El 20 de Julio de 2017, la Sociedad, mediante la escritura pública de compraventa número 1285, otorgada ante el notario de Madrid, don Carlos de Prada Guaita, adquirió un edificio ubicado en calle Santa Valentina 28, Madrid. El edificio se compone de 7 apartamentos. El coste de adquisición de dicho edificio fue de 860 miles de euros (incluyendo los costes de transacción).

Análisis del deterioro de inversiones inmobiliarias

A 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Sociedad no ha registrado deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias. El valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se calcula sobre la base de los informes de los valoradores independientes.

A continuación, se informa sobre el coste y valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2018 y el 31 de diciembre de 2017:

	Miles de euros			
	31 de diciembre 2018		31 de diciembre 2017	
	Coste	Valor razonable	Coste	Valor razonable
Inversiones inmobiliarias	21.729	35.677	17.720	28.542

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

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

Metodología:

a) Método de descuento de flujos de efectivo:

La metodología de valoración adoptada con objeto de determinar el valor razonable de los inmuebles en rentabilidad es el método del descuento de flujos de efectivo con la proyección de los ingresos netos de explotación a 5 años y capitalizar el 6º año con una rentabilidad ("yield") de salida de entre 3,5% y 5,75% (entre 3,5% y 4,75% a 31 de diciembre de 2017) y aplicando una Tasa Interna de Retorno para el descuento los flujos de efectivo obtenidos entre 4,5% y 7% (entre 5,5% y 7,25% a 31 de diciembre de 2017).

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.

Arrendamientos operativos

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



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

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

	Miles de euros	
	31 diciembre 2018	31 diciembre 2017
Menos de un año	314	312
Entre uno y cinco años	-	-
Más de cinco años	-	-
	314	312

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

Seguros

Es política de la Sociedad contratar todas las pólizas de seguros necesarias para la cobertura de posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos de las inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas a 31 de diciembre de 2018 y 2017 se considera suficiente por los Administradores de la Sociedad.

Compromisos

A 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Sociedad no tiene compromisos contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias o en relación con reparaciones, mantenimiento o seguros, al margen de las obligaciones que se derivan de los mencionados contratos de arras.

Hipotecas

Determinados activos incluidos bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias cuyo valor mercado asciende a 35.533 miles de euros en su conjunto a 31 de diciembre de 2018 (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 11).

7. Análisis de los instrumentos financieros

7.1. Análisis por categorías

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

a) Activos financieros:

	Miles de euros			
	Activos no corrientes			
	Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	104	74
	-	-	104	74
	Activos corrientes			
	Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	4.914	8.422
	-	-	4.914	8.422
Total activos financieros	-	-	5.018	8.496

Bajo la categoría de activos financieros no corrientes la Sociedad reconoce el importe relativo a los

**Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018**

depósitos realizados en los correspondientes organismos públicos derivados de arrendamientos.

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

	Miles de Euros	
	31/12/2018	31/12/2017
Saldo al inicio del ejercicio	37	29
Dotaciones	42	60
Reversiones	-	(7)
Aplicaciones	(68)	(45)
Saldo al cierre del ejercicio	11	37

b) Pasivos financieros:

	Miles de euros			
	Pasivos no corrientes			
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Débitos y partidas a pagar	11.024	6.100	222	127
	11.024	6.100	222	127
	Pasivos corrientes			
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Débitos y partidas a pagar	332	223	1.360	674
	332	223	1.360	674
Total pasivos financieros	11.356	6.323	1.582	801

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 la Sociedad (Nota 12).

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 12).

7.2. Análisis por vencimientos

El vencimiento de los pasivos financieros de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	Miles de Euros				
	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	Años posteriores
Deudas con entidades de crédito	332	369	428	488	9.921
Otros pasivos financieros	-	222	-	-	-
Proveedores	125	-	-	-	-
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	1.204	-	-	-	-
Remuneraciones pendientes de pago	15	-	-	-	-
Anticipos de clientes	16	-	-	-	-
Total pasivos financieros	1.692	591	428	488	9.921



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

El vencimiento de los activos financieros de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	31/12/2016	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	Años posteriores	Miles de Euros Total
Deudas con entidades de crédito	223	270	281	292	5.355	6.421
Otros pasivos financieros	15	127	-	-	-	142
Proveedores	69	-	-	-	-	69
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	577	-	-	-	-	577
Remuneraciones pendientes de pago	1	-	-	-	-	1
Anticipos de clientes	12	-	-	-	-	12
Total pasivos financieros	897	397	281	292	5.355	7.222

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 31 de diciembre de 2018 asciende a 182 miles de euros (98 miles de euros a 31 de diciembre de 2017).

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

8. Inversiones en empresas del grupo y asociadas

Instrumentos de patrimonio

El detalle y movimientos de este epígrafe del balance durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	Miles de Euros					
	31/12/2016	Altas	Bajas	31/12/2017	Altas	Bajas
VBA SUB 2018, S.L.U.	-	-	-	-	5.940	-
VBA SUB 3000, S.L.U.	24	15	-	39	8	(47)
Total Coste	24	15	-	39	5.948	(47)
VBA SUB 3000, S.L.U.	(24)	(15)	-	(39)	-	39
Total Deterioro	(24)	(15)	-	(39)	-	39
Total	-	-	-	-	5.940	-

Con fecha 2 de julio de 2015, la Sociedad adquirió el 100% de participaciones de la sociedad VBA SUB 3000, S.L.U. (anteriormente denominada "Global Pollux, S.L.U.") por un importe de 4 miles de euros. Dicha participada a fecha de cierre de los ejercicios 2017 y 2016 no ha desarrollado actividad alguna.

El 8 de marzo de 2016 la Sociedad decidió aumentar su inversión en la filial en un importe de 20 miles de euros mediante un incremento de capital por 2 miles de euros con una prima de emisión de 18 miles de euros.



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

El 13 de marzo de 2017 la Sociedad decidió aumentar su inversión en la filial mediante un aumento de capital social por un importe de 100 euros con una prima de emisión de 15 miles de euros.

Con fecha 26 de septiembre de 2018, la Sociedad adquirió el 100% de participaciones de la sociedad VBA SUB 2018, S.L. (Sociedad Unipersonal) (la "Sociedad Dependiente") (anteriormente denominada "Milandia Investments, S.L.U") por un importe de 3 miles de euros. El domicilio social y fiscal se encuentra de dicha sociedad dependiente se encuentra en la Calle Almagro, 3, 5º Izq. 28010 de Madrid.

El 27 de septiembre de 2018, la Sociedad Dominante como socio único de VBA SUB 2018, S.L.U. decidió optar por el régimen Socimi con efecto retroactivo desde el 1 de enero de 2018.

El 28 de diciembre de 2018, el Socio Único, realizó una ampliación de capital por un importe total de por la cifra global de 5.937.025 euros de los cuales: i) 5.737.025 euros se realizaron por aportación no dineraria y ii) 200.000,00 euros por aportación dineraria. La ampliación de capital se efectúa mediante la creación de DOS MILLONES 2.000.000 de nuevas participaciones sociales, de un euro de valor nominal, cada una de ellas, numeradas correlativamente del número 3.001 a la número 2.003.000, ambas inclusive. La prima de emisión total ascendió a 3.937.025 euros, lo que supone una prima de emisión por cada participación social de 1,968512725 euros, es decir, de 1,97 euros aproximadamente. Las nuevas participaciones sociales son asumidas íntegramente por el Socio Único.

El 22 de febrero de 2018, la Sociedad Dominante como socio único de VBA SUB 2018, S.L.U. decidió aumentar su inversión en la filial mediante un aumento de capital social por un importe de 100 euros con una prima de emisión de 8 miles de euros.

VBA SUB 3000, S.L.U. fue liquidada el 5 de diciembre de 2018.

Los importes del capital, reservas, resultado del ejercicio y otra información de interés, según aparecen en las cuentas anuales abreviadas individuales de dicha Sociedad a 31 de diciembre de 2018 y 2017, se presentan en el siguiente cuadro:

31 de diciembre de 2018

Denominación/Domicilio	% Partic. Directa	Capital social	Prima de emisión	Reservas	Resultado del ejercicio	Total patrimonio neto	Miles de Euros		
							Coste	Deterioro	Valor Neto Contable
VBA SUB 2018, S.L.U. / C. Almagro 3, 5º Izq - Madrid	100%	2.003	3.937	-	(7)	5.733	5.940	-	-
Total		2.003	3.937	-	(7)	5.733	5.940	-	-

31 de diciembre de 2017

Denominación/Domicilio	% Partic. Directa	Capital social	Prima de emisión	Reservas	Resultado del ejercicio	Total patrimonio neto	Miles de Euros		
							Coste	Deterioro	Valor Neto Contable
VBA SUB 3000, S.L.U. / C. Almagro 3, 5º Izq - Madrid	100%	6	33	(36)	(5)	(2)	39	(39)	-
Total		6	33	(36)	(5)	(2)	39	(39)	-

9. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

A 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el saldo del epígrafe 'efectivo y equivalentes de efectivo' es de libre disposición salvo un total de 361 miles de euros (360 miles de euros a 31 de diciembre de 2017) que se encuentra encomendado para su gestión al proveedor de liquidez (Renta 4 Banco, S.A.).



10. Patrimonio Neto

Capital y prima de emisión

	Número de acciones	Capital Social	Prima de emisión	Anticipo de instrumentos de patrimonio	Miles de euros Total
Saldo a 31 de diciembre de 2016	1.602.576	8.013	7.690	-	15.703
Aumento de capital	546.689	2.733	4.374	-	7.107
Costes de emisión de capital	-	-	(25)	-	(25)
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	-	-	(60)	-	(60)
Distribución de prima de emisión	-	-	(769)	-	(769)
Saldo a 31 de diciembre de 2018	2.389.721(*)	11.949	12.887	-	24.836

(*) Esta cifra incluye 20.080 acciones propias a 31 de diciembre de 2018 (20.243 acciones a 31 de diciembre de 2017) como se desglosa a continuación.

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

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

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.



VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

A 31 de diciembre 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.

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:

	31 diciembre 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)	(606)	(546)
	24.836	22.466

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

Distribución de prima de emisión

La Junta General de Accionistas de la Sociedad 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.

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.

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.

Adicionalmente, con fecha 4 de marzo de 2019, el Consejo de Administración de la Sociedad, ha aprobado el reparto de una prima de emisión complementaria por importe de 450 miles de euros (0,19 euros por acción) la cual se hará efectiva el 15 de marzo de 2019 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 los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente:

**Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018**

Miles de euros	
Número de acciones	Valor
Saldo a 31 de diciembre de 2016	26.269
Aumentos / Compras	3.680
Disminuciones / Ventas	(9.706)
Saldo a 31 de diciembre de 2017	20.243
Aumentos / Compras	1.336
Disminuciones / Ventas	(1.499)
Saldo a 31 de diciembre de 2018	20.080

Las acciones propias de la sociedad a 31 de diciembre de 2018 representan un 0,84% del capital social y totalizan 20.080 acciones con un precio promedio de adquisición de 12,34 euros por acción. A 31 de diciembre de 2017 representaban un 0,94% del capital social y totalizaban 20.243 acciones con un precio promedio de adquisición de 12,29 euros por acción.

Con fecha 7 de septiembre de 2017 la Junta General de Accionistas de la Sociedad acordó autorizar al Consejo de Administración para que pueda adquirir derivativamente acciones propias a título de compraventa, permuta o dación en pago, en una o varias veces, siempre que las acciones adquiridas no excedan de un 20% del capital social, a un precio mínimo igual a su valor nominal y a un precio máximo igual a (i) si las acciones han sido admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, el 120% de su valor de cotización en la fecha de la adquisición o (ii) si las acciones no han sido admitidas a negociación en un mercado regulado o sistema multilateral de negociación, 25 euros por acción. La autorización se ha concedido para un periodo de 5 años a contar desde el día siguiente a la fecha del acuerdo.

Reserva legal 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 sociedades no pueden establecer ninguna otra reserva indisponible diferente de la reserva legal.

A 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 no está constituida la reserva legal por parte de la Sociedad.

Estructura accionarial

Los accionistas están obligados a comunicar a la Sociedad Dominante las adquisiciones de acciones, por cualquier título y directa o indirectamente, que determinen que su participación total alcance, supere o descienda del 5% del capital social y sucesivos múltiplos.

De acuerdo a la información proporcionada, los principales accionistas de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, con un porcentaje de participación directa o indirecta superior al 5% del capital social de la Sociedad, son los siguientes:



VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

Accionista

Meitav Dash Provident Funds and Pension Ltd.
Value Base Ltd.
M. Wertheim (holdings) Ltd.
Dan Rimoni
Ido Nouberger (*)

% del total de acciones		
31 diciembre 2018		
Directa	Indirecta	Total
12,55%	-	12,55%
7,38%	4,92%	12,30%
8,37%	-	8,37%
8,13%	-	8,13%
5,12%	-	5,12%

Accionista

Value Base Ltd.
Meitav Dash Provident Funds and Pension Ltd.
M. Wertheim (holdings) Ltd.
Dan Rimoni
Ido Nouberger (*)

% del total de acciones		
31 diciembre 2017		
Directa	Indirecta	Total
8,20%	5,47%	13,67%
9,30%	-	9,30%
9,30%	-	9,30%
8,92%	-	8,92%
5,69%	-	5,69%

(*) Ido Nouberger tiene una participación en Value Base Ltd (ver Nota 18).

Distribución del resultado

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

Base de distribución

Beneficio /(Pérdida)

(1.895)

Distribución

Resultados negativos de ejercicios anteriores

(1.895)

La distribución del resultado de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017 aprobado por la Junta General de Accionistas de la Sociedad en fecha 27 de marzo de 2018, es el siguiente:

Base de distribución

Beneficio /(Pérdida)

(1.148)

Distribución

Resultados negativos de ejercicios anteriores

(1.148)

Política de distribución de dividendos

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

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

- a) El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

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

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

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

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

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

Durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, no se han distribuido dividendos.

11. Proveedores y otras cuentas a pagar

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

Información sobre aplazamiento del pago realizado a proveedores

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

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, que ha sido preparada aplicando la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha 29 de enero de 2017.

	2018	2017
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	12	28
Ratio de operaciones pagadas	12	29
Ratio de operaciones pendientes de pago	10	21
	Importe (miles de euros)	
Total pagos realizados	5.224	3.433
Total pagos pendientes	50	78

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



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

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

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

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

De acuerdo con lo estipulado en el artículo tres de la resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha 29 de enero de 2017, no se ha considerado el importe de las transacciones devengadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

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

12. Deudas con entidades financieras

El detalle de las deudas con entidades de crédito mantenidas por la Sociedad a 31 de diciembre de 2018 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	1.811	75	5	33	25	
Bankinter	19/07/2016	19/07/2031	Fijo 1.8%	750	652	27	3	17	13	
Bankinter	19/07/2016	19/07/2031	Fijo 1.8%	300	260	11	1	7	5	
Sabadell	30/11/2016	31/12/2031	Fijo 1.8%	600	511	39	-	12	11	
Sabadell	30/11/2016	31/12/2031	Fijo 1.8%	637	545	41	-	13	11	
Sabadell	26/04/2017	30/04/2032	Fijo 1.8%	187	157	6	1	5	3	
Sabadell	26/04/2017	30/04/2032	Fijo 1.8%	1.250	1.188	44	4	33	23	
Sabadell	26/04/2017	30/04/2032	Fijo 1.8%	250	232	9	1	6	5	
Sabadell	26/04/2017	30/04/2032	Fijo 1.8%	508	477	18	1	11	9	
Sabadell	10/05/2017	10/05/2032	Fijo 1.8%	324	316	2	1	2	-	
Sabadell	31/01/2018	31/03/2030	Fijo 1.8%	492	481	4	2	2	+	
Sabadell	31/01/2018	31/03/2030	Fijo 1.8%	675	613	25	3	14	10	
B.C.C.(*)	29/01/2018	29/01/2033	Fijo 2%	625	623	1	-	1	+	
Sabadell	12/07/2018	30/09/2030	Fijo 1.8%	785	761	2	-	1	+	
Sabadell	30/07/2018	30/09/2030	Fijo 1.8%	900	884	2	-	1	+	
Sabadell	30/07/2018	30/09/2030	Fijo 1.8%	735	721	2	-	1	+	
Sabadell	02/10/2018	30/12/2030	Fijo 1.8%	800	792	2	-	1	+	
Sabadell	09/10/2018	30/12/2030	Fijo 1.8%							
					11.918	11.024	310	22	157	115

En relación con el préstamos que la Sociedad mantenía con Banca Pueyo y que gravaba la finca aportada a VBA SUB 2018, el gasto financiero del período ha ascendido en 2018 a 36 miles de euros y los intereses pagados 16 miles de euros.

El detalle de las deudas con entidades de crédito mantenidas por la Sociedad a 31 de diciembre de 2017 era el siguiente:



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

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

Todos los préstamos descritos están garantizados mediante compromiso hipotecario sobre determinados inmuebles cuyo valor de mercado al 31 de diciembre de 2018 asciende a 35.533 miles de euros (20.530 miles de euros a 31 de diciembre de 2017) (Nota 6).

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

A 31 de diciembre de 2018, la Sociedad cumple en su totalidad con todos los términos, condiciones, pactos y disposiciones de los acuerdos de financiación en vigor.

A juicio de los Administradores de la Sociedad, dichos ratios se cumplen al 31 de diciembre de 2018, en la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales y la previsión es que los mismos sean cumplidos en los próximos 12 meses.

13. Administraciones públicas y situación fiscal

13.1. Saldos con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

Miles de euros			
31 diciembre 2018		31 diciembre 2017	
Activos	Pasivos	Activos	Pasivos
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	52	12	12
Impuesto sobre el Valor Añadido	31	30	-
Seguridad Social	7	-	6
Otros impuestos	-	2	-
31	59	32	18

La Sociedad no mantiene saldos a largo plazo con la Administración Pública al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017.

13.2. Impuesto de sociedades

**Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018**

La conciliación entre resultado y la base imponible de la Sociedad para el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2018 se presenta a continuación:

	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			Total
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total	
Saldo de Ingresos y gastos del ejercicio	(1.895)		(1.895)				(1.895)
Impuestos sobre beneficios							
Diferencias permanentes:	13		13		(60)	(60)	(47)
Diferencias temporarias:	15		15				15
Base imponible (resultado fiscal)			(1.866)			(60)	(1.927)

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.

Las diferencias permanentes hacen referencia a la no deducibilidad de las pérdidas por deterioro de participaciones en sociedades vinculadas (nota 8), otros gastos no deducibles, así como a los costes de emisión de capital social relativas a la ampliación de capital realizada durante el ejercicio (nota 9). Las diferencias temporarias se originan por la fluctuación de provisiones no deducibles hasta el ejercicio en que se hace efectivo el desembolso.

13.3. Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. A 31 de diciembre de 2018 la Sociedad tiene abiertos a inspección por las autoridades fiscales los principales impuestos que les son aplicables desde su constitución y cuyo periodo de liquidación ha transcurrido a 31 de diciembre de 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 las presentes Cuentas Anuales.

14. Ingresos y gastos**a) Importe neto de la cifra de negocios**

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

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

b) Gastos de personal

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

	Miles de Euros	
	31 Diciembre 2018	2017
Sueldos, salarios y asimilados	293	231
Cargas sociales	66	51
Total	359	282

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



VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

	2018	2017
Titulados superiores	8	6
Administrativos y otros	-	1
Total	8	7

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

	31 diciembre 2018			31 diciembre 2017		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Titulados superiores	2	7	9	2	4	6
Administrativos y otros	1	-	1	-	1	1
Total	3	7	10	2	5	7

Durante el ejercicio 2018 y el ejercicio 2017, no ha habido personas empleadas, con discapacidad mayor o igual al 33%.

c) Otros gastos de explotación:

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

	Miles de Euros	
	31 Diciembre	
	2018	2017
Arrendamientos y cánones	44	41
Reparaciones y conservación	226	167
Servicios de profesionales independientes	2.091	1.253
Primas de seguros	33	27
Servicios bancarios y similares	11	3
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	26	36
Suministros	68	55
Otros servicios	32	14
Servicios exteriores	2.531	1.596
Tributos	53	44
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales (nota 7)	42	53
Total	2.626	1.693

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

	Miles de Euros	
	31 Diciembre	
	2018	2017
Honorario de Gestión – ver nota 1 y 17	542	391
Honorario de Éxito – ver nota 1 y 17	1.153	540
Otros servicios de profesionales independientes	396	322
Total	2.091	1.253



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

Cálculo del Honorario de Éxito:

En la siguiente tabla se muestra el cálculo del Honorario de Éxito al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 de acuerdo con las condiciones establecidas en el Contrato de Gestión, detallado en la nota 1.

	Miles de Euros	
	31 Diciembre	
	2018	2017
Patrimonio neto al inicio del ejercicio	29.973	20.882
Incrementos de patrimonio netos durante el período (prorrateados)	1.136	2.970
Resultado del período (antes de Honorario de éxito)	5.954	2.791
Hurdle rate (8%)	2.489	1.908
Catch – up acumulado	598	458
Carried interest	555	82
Total Honorario de éxito (16% más IVA)	1.153	540
Beneficio neto consolidado para el accionista (*)	4.801	2.251

(*) Ver Cuentas Anuales Consolidadas al 31 de diciembre de 2018

d) Resultado financiero

El resultado financiero al 31 de diciembre de 2018 y el 31 de diciembre de 2017 presenta el siguiente desglose:

	Miles de euros	
	31 diciembre	
	2018	2017
Ingresos financieros		
Ingresos por intereses de terceros	-	1
Gastos financieros		
Gastos por intereses de deudas con entidades de crédito (nota 12)	(193)	(105)
Otros gastos financieros	-	(7)
Total	(193)	(111)

15. Honorarios de auditoría de cuentas

Los gastos por servicios de auditoría y revisión devengados por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. en el ejercicio 2018 ascienden a la suma de 59 miles de euros (43 miles de euros en el ejercicio 2017).

Durante los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2018 y 2017 no se han devengado otros honorarios por servicios realizados por otras sociedades de la red PwC.

16. Información medioambiental

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



VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

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

17. Saldos y transacciones con partes vinculadas

A continuación, se detallan las transacciones realizadas con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2018 y 2017:

Miles de euros			
31 diciembre 2018			
	Honorario de éxito	Honorario de gestión	Otros servicios
VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.	1.153	542	-
Aura Asset Management, S.L.	-	-	91
	1.153	542	91

Miles de euros			
31 diciembre 2017			
	Honorario de éxito	Honorario de gestión	Otros servicios
VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.	540	391	-
Aura Asset Management, S.L.	-	-	107
	540	391	107

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

Miles de euros		
Cuentas a pagar		
	31 diciembre 2018	31 diciembre 2017
VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.	1.204	548
Aura Asset Management, S.L.	-	29
Total	1.204	577

Miles de euros		
Cuentas a cobrar		
	31 diciembre 2018	31 diciembre 2017
VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.	9	9
VBA SUB 3000, S.L.	-	9
Total	9	18

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

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

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.



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

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

18. Órgano de administración y alta dirección

Retribución al Consejo de Administración y Alta Dirección

Durante el ejercicio 2018, el importe devengado por los miembros del órgano de administración de la Sociedad dominante ha ascendido a 60 miles de euros (2017: 60 miles de euros).

Durante el ejercicio 2018, al igual que en 2017, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de antiguos o actuales miembros del órgano de administración de la Sociedad. De la misma forma, no se han contraído obligaciones por estos conceptos durante el año.

Por lo que se refiere al pago de primas de seguros de responsabilidad civil, la Sociedad tiene suscritas pólizas de seguro que supusieron en 2018 el pago de 5 miles de euros (5 miles de euros en 2017) de las que resultan beneficiarios los Administradores de la Sociedad dominante.

Los miembros del órgano de administración de la Sociedad no han percibido remuneración alguna en concepto de participación en beneficios o primas. Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

Retribución y préstamos al personal de alta dirección

A 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Sociedad no mantiene contratados a empleados que pudieran estar considerados de alta dirección. La planificación, dirección y control de las actividades, se llevarán a cabo mediante decisiones conjuntas si afectan a políticas económicas y estratégicas, y son tomadas por el Consejo de Administración.

Situaciones de conflictos de interés de los administradores

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

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

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

- Se hace constar que cuatro de los seis miembros del Consejo de Administración de la Sociedad son a su vez miembros del Consejo de Administración de (i) la Sociedad Gestora (VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.) y (ii) de VBA SUB 2018, S.L.U. En este sentido, el Consejo de Administración de estas dos últimas sociedades está integrado por cuatro miembros que lo son a su vez del Consejo de Administración de la Sociedad.
- D. Fernando Ernesto Acuña Ruiz y D. Juan Manuel Soldado Huertas, tienen una participación indirecta en la Sociedad Gestora a través de la entidad Aura Asset Management, S.L., cuyo capital social controlan en más de un 50%.
- D. Yair Ephrati ostenta una participación directa del 12,5% en el capital social de la Sociedad Gestora.



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

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

19. Provisiones y contingencias

A 31 de diciembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2017, la Sociedad no tiene provisiones ni pasivos contingentes.

20. Exigencias informativas derivadas de la condición de Socimi, Ley 11/2009 de régimen Socimi, modificada por la ley 16/2012.

Descripción	31 de diciembre 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 nota 6 y Anexo I y II	Ver nota 6 y 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 nota 6 y Anexo I y II	Ver nota 6 y 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

21. Hechos posteriores

El 8 de enero de 2019, la Sociedad formalizó la compra de un edificio de 27 viviendas y 2 locales comerciales ubicadas en un inmueble sito en la calle Vallehermoso de la ciudad de Madrid. El precio de compra ascendió a 5.264 miles de euros más costes de transacción. El Grupo, a su vez, formalizó un



VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

préstamo hipotecario con Banca Pueyo por importe de 3,43 millones euros, aportando el resto del precio de compra mediante caja disponible. El préstamo hipotecario formalizado devengará un tipo de interés fijo del 1,8% durante los primeros 12 años y variable de Euríbor 12 meses + 1,8% los 8 años posteriores, es decir, hasta su vencimiento. La amortización es mensual y tiene establecida una progresión creciente semestral. Asimismo, está establecida una amortización parcial a la finalización del año 15 del 23,3% del principal del préstamo hipotecario.

Con fecha 4 de marzo de 2019, el Consejo de Administración de la Sociedad, ha aprobado el reparto de una prima de emisión complementaria por importe de 450 miles de euros (0,19 euros por acción) la cual se hará efectiva el 15 de marzo de 2019 entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Dominante.

A juicio de los Administradores de la Sociedad no se ha puesto de manifiesto ningún otro asunto que pueda tener algún efecto significativo en las presentes Cuentas Anuales con posterioridad al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018.



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

Anexo I: Inversiones inmobiliarias adquiridas por la Sociedad

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



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

Anexo I: Inversiones inmobiliarias adquiridas por la Sociedad (continuación)

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



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

Anexo I: Inversiones inmobiliarias adquiridas por la Sociedad (continuación)

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

**Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018****Anexo I: Inversiones inmobiliarias adquiridas por la Sociedad (continuación)**

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, BJ, A, Móstoles.	21/03/2018
Apartamento	Calle Concordia 5, BJ, 1, Móstoles.	21/03/2018
Apartamento	Calle Concordia 5, BJ, 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.

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

Anexo II: Participaciones en empresas del Grupo

Sociedad	Fecha de adquisición
VBA SUB 2018, S.L.U	26/09/2018



VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.

Formulación de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2018 y del Informe de Gestión del ejercicio 2018

El Consejo de Administración de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. con fecha 4 de marzo de 2019 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 y el informe de gestión del ejercicio 2018. Las cuentas anuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Fernando Ernesto Acuña Ruiz

(Presidente del Consejo de Administración)

Yair Ephrat

(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)

Yesmayau Manne

(Miembro del Consejo de Administración)

Iñigo Sánchez del Campo Basagolti

(Secretario No Consejero del Consejo de Administración)



Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2018

1. Estructura organizativa y funcionamiento

VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. ("**VBARE**" o la "**Sociedad**") se constituyó en España el 5 de marzo de 2015, de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital.

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

Con fecha 23 de diciembre de 2016, las acciones de VBARE fueron admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil ("MAB") segmento SOCIMIs siendo el valor de emisión de las acciones 12,9 euros por acción.

Durante el ejercicio 2018 se ha realizado una ampliación de capital se han captado un total de 3.199 miles de euros (incluida prima de emisión). A fecha 31 de diciembre de 2018, el capital social emitido de la Sociedad está compuesto por 2.389.721 acciones (incluyendo acciones propias), ascendiendo el mismo a 11.949 miles de euros mas 12.887 miles de euros como prima de emisión.

La capitalización bursátil de VBARE a 31 de diciembre de 2018 se sitúa en 32.022 miles de euros y sus acciones cotizan a un valor por acción de 13,40 euros. A 31 de diciembre de 2018, el EPRA NAV de la VBARE es de 37,145 miles de euros, equivalente a un valor de 15,68 euros por acción (sin tener en cuentas las acciones propias). La capitalización bursátil de VBARE a 31 de diciembre de 2017 se situaba en 28.971 miles de euros (incluyendo acciones propias) y sus acciones cotizan a un valor por acción de 13,48 euros.

VBARE nació con una clara vocación de crecimiento del negocio y espera continuar con este mismo objetivo mediante la captación de fondos dando entrada a nuevos inversores (cualificados e institucionales). En este sentido se están llevando a cabo reuniones y encuentros por parte de la Dirección de la Sociedad entre inversores nacionales y extranjeros con todos los esfuerzos posibles con el objeto de captar fondos que permitan seguir con el crecimiento de la Sociedad.

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

VBARE tiene suscrito un Contrato de Gestión con VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L. (la "Sociedad Gestora"). No obstante, es el Consejo de Administración, el que en última instancia ejerce las labores de supervisión y control de las actividades de VBARE, con competencia sobre materias como la aprobación de las políticas y estrategias generales de la VBARE, la política de gobierno corporativo y de responsabilidad social corporativa, y la política de control y gestión de riesgos y, en todo caso, sobre el cumplimiento de los requisitos para mantener la condición de Socimi de VBARE.

2. Evolución y resultados de los negocios

Durante el ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2018 se han producido los siguientes hechos significativos:

- VBARE ha adquirido 75 unidades, pasando a tener en cartera 272 unidades, lo que supone un aumento respecto al 31 de diciembre de 2017 de un 38% en número de unidades.
- Los cifra de negocios de VBARE ha ascendido a 1.427 miles de euros, lo que supone un aumento respecto al ejercicio 2017 de un 33%.
- La ocupación media del ejercicio 2018 ha ascendido a 90,01%, lo que supone un aumento respecto al ejercicio 2017 de un 83,03%.
- Durante el presente ejercicio, VBARE ha obtenido financiación por importe de 10.587 miles de euros. Dichas financiaciones han sido concedidas en unas condiciones muy favorables, con un tipo de interés medio del 1,8%. El Loan to Value (LTV) del Grupo al 31 de diciembre de 2018 asciende a 33,5%.



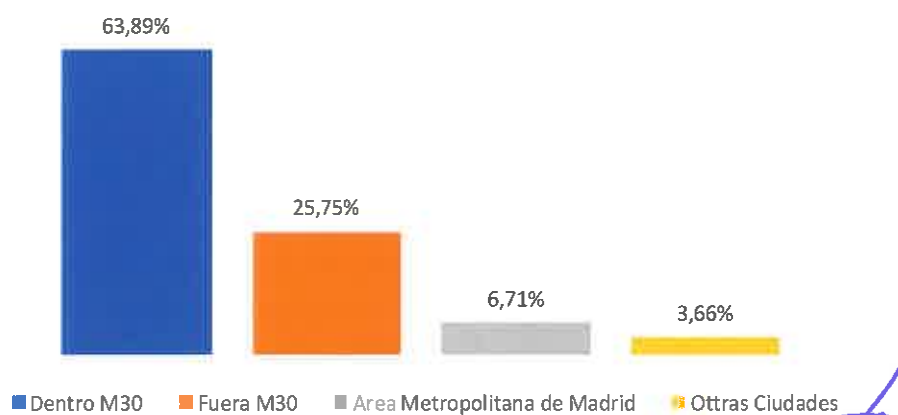
Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2018

- La captación de nuevos fondos ha ascendido en 2018 a 3.199 miles de euros.
- La composición de la cartera en cuanto a tipología de activos así como a su localización es la siguiente:



- Edificio Completo
- Diseminados
- Unidades en el mismo edificio (Control CdP)
- Unidades en el mismo edificio (Sin Control CdP)

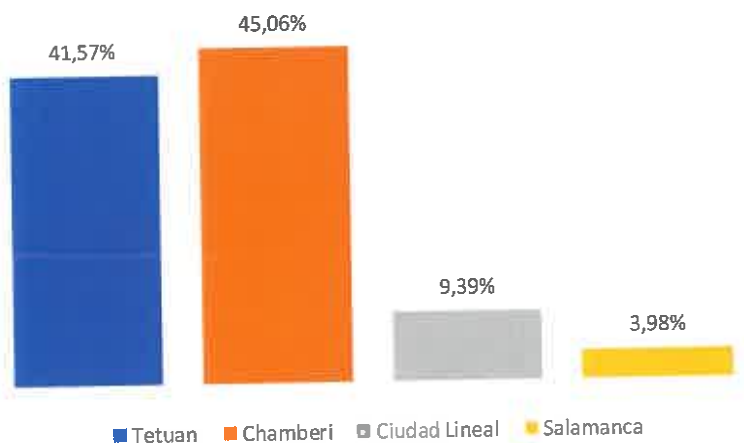
LOCALIZACION DEL PORTFOLIO





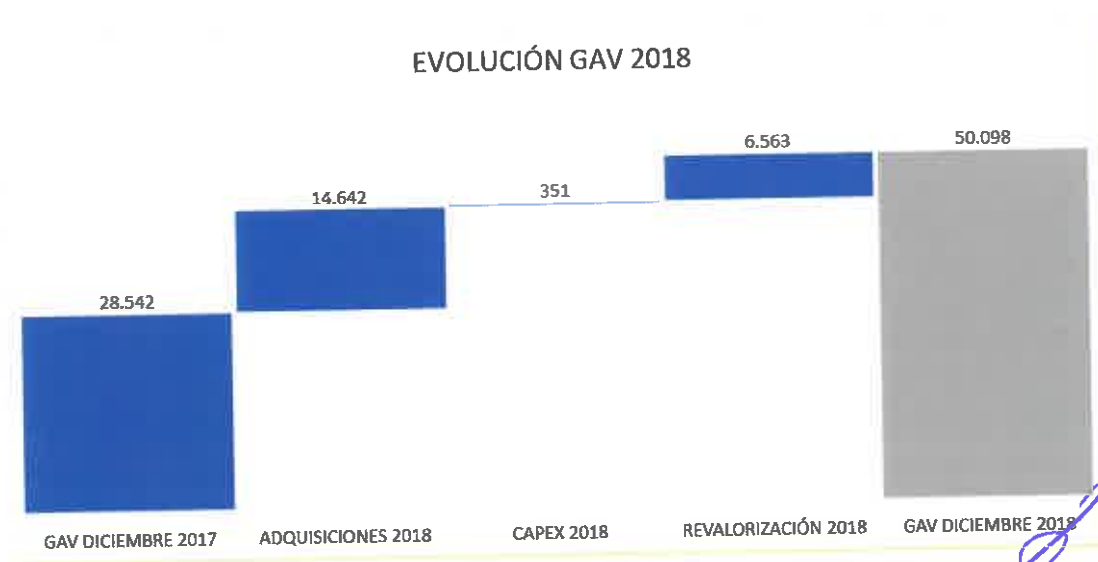
Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2018

LOCALIZACIÓN DEL PORTFOLIO DENTRO MADRID M30



- La evolución del GAV durante el presente ejercicio se puede apreciar en la siguiente tabla (miles de euros):

EVOLUCIÓN GAV 2018





Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2018

3. Información EPRA

A continuación, se detallan los ratios definidos en las recomendaciones de mejores prácticas de EPRA:

RESUMEN

	31 Diciembre 2018	31 Diciembre 2017
Resultado EPRA (miles de euros)	(1.762)	(1.015)
Resultado EPRA por Acción	(0,78)	(0,56)
EPRA NAV (miles de euros)	37.144	29.973
EPRA NAV por acción	15,68	14,08
EPRA NNNAV (miles de euros)	37.144	29.973
EPRA NNNAV por acción	15,68	14,08
EPRA Rendimiento Neto Inicial (NIY)	3,76%	3,60%
EPRA "Topped-up" NIY	3,76%	3,60%
EPRA tasa de disponibilidad	6,81%	9,77%
EPRA Like for Like Rental Growth	9,39%	13,83%
EPRA PROPERTY RELATED CAPEX (miles de euros)	14.995	1.903

EPRA Earnings

	(miles de euros)	
	31 Diciembre 2018	31 Diciembre 2017
Resultado del ejercicio bajo IFRS	4.801	2.251
Ajustes para calcular los resultados EPRA, excluir:		
(i) Revalorización inversiones inmobiliarias	(6.563)	(3.266)
Resultado EPRA	(1.762)	(1.015)
Nº medio acciones (excluyendo acciones propias)	2.266.756	1.798.969
Resultado EPRA por acción	(0,78)	(0,56)
Ajustes específicos compañía:		
Ajustes específicos compañía	-	-
Resultado EPRA ajustado	(1.762)	(1.015)
Nº medio acciones (excluyendo acciones propias)	2.266.756	1.798.969
Resultado EPRA por acción ajustado	(0,78)	(0,56)

EPRA Net Asset Value (NAV)

	(miles de euros)	
	31 Diciembre 2018	31 Diciembre 2017
NAV según estados financieros	37.144	29.973
Efecto del ejercicio de opciones, convertibles y otros intereses	-	-
NAV Diluido	37.144	29.973
Excluir:		
(iv) Valor razonable instrumentos financieros	-	-
(v.a) Impuestos diferidos	-	-
EPRA NAV	37.144	29.973
Nº Acciones (excluyendo acciones propias)	2.369.641	2.129.021
EPRA NAV por acción (en euros)	15,68	14,08

EPRA NNNAV

	(miles de euros)	
	31 Diciembre 2018	31 Diciembre 2017
EPRA NAV	37.144	29.973
Incluye:		
(i) Valor razonable instrumentos financieros	-	-
(ii) Valor razonable deuda	-	-
(iii) Impuestos diferidos	-	-
EPRA NNNAV	37.144	29.973
Nº Acciones (excluyendo acciones propias)	2.369.641	2.129.021
EPRA NNNAV por acción	15,68	14,08



Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2018

<u>EPRA Net Initial Yield (NIY) y 'topped-up' NIY</u>	(miles de euros)	
	31 Diciembre 2018	31 Diciembre 2017
Cartera de Inversión Inmobiliaria	33.523	28.237
Costes estimados de transacción de activos inmobiliarios		
Valoración total cartera inversión Inmobiliaria (B)	33.523	28.237
Rendimiento anual de la inversión inmobiliaria	1.495	1.224
Gastos operativos asociados a activos no recuperables	(234)	(209)
Renta neta anual (A)	1.261	1.015
Bonificaciones o carencias	-	-
Rendimiento neto máximo de la inversión inmobiliaria (C)	1.261	1.015
EPRA NIY (A/B)	3,76%	3,60%
EPRA "topped-up" NIY (C/B)	3,76%	3,60%

EPRA NIY y "Topped-up" considera aquellos edificios/unidades que no se encuentran en reforma.

Gastos operativos asociados a activos no recuperables son aquellos gastos recurrentes relativos a aquellos edificios/unidades que no se encuentran en reforma.

<u>EPRA Vacancy Rate</u>	(miles de euros)	
	31 Diciembre 2018	31 Diciembre 2017
ERV Espacios disponibles	118	133
Total ERV	1.733	1.362
EPRA Vacancy rate	6,81%	9,77%

EPRA vacancy rate no considera aquellos edificios/unidades que se encuentran en reforma.

<u>Property Related Capex</u>	(miles de euros)	
	31 Diciembre 2018	31 Diciembre 2017
Acquisitions	14.642	1.427
Capex		
Like For Like Portfolio	201	372
2018 Acquisitions	152	-
2017 Acquisitions	-	104
CAPEX INVERTIDO	14.995	1.903

<u>Like For Like Rental Growth</u>	(miles de euros)	
	31 Diciembre 2018	31 Diciembre 2017
Like For Like Rental Growth	9,39%	13,83%
LIKE FOR LIKE RENTAL GROWTH	9,39%	13,83%



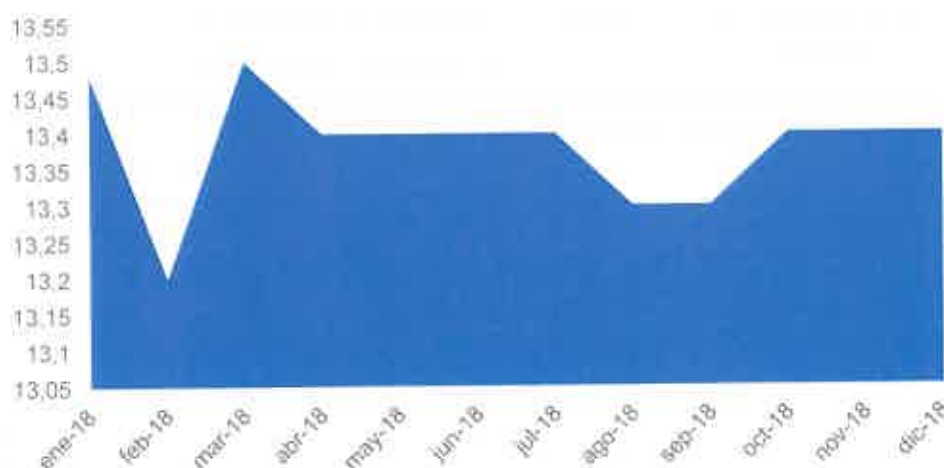
Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2018

4. Evolución de la acción y acciones propias

La totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante se encuentran admitidas a negociación en el MAB segmento SOCIMIs desde el 23 de diciembre de 2016 con un precio de emisión inicial de 12,9 euros por acción.

La evolución del valor de la acción durante el ejercicio 2018 se muestra en el siguiente gráfico:

Cotización de la acción



Durante el ejercicio se ha alcanzado un volumen de contratación de 142 miles de acciones, lo que implica una media de contratación diaria en dicho período de 563 acciones.

VBARE, a 31 de diciembre 2018 posee un total de 20.080 acciones en autocartera en manos del proveedor de liquidez (Renta 4 Banco, S.A.). Las acciones propias ostentadas por la Sociedad a 31 de diciembre de 2018 representan un 0,84% del capital social a dicha fecha.

5. Política de dividendos

Las SOCIMIs se han reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario.

Estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.



Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2018

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

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

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

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

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

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

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 de la Sociedad Dominante 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 Dominante, 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.

Adicionalmente, con fecha 4 de marzo de 2019, el Consejo de Administración de la Sociedad, ha aprobado el reparto de una prima de emisión complementaria por importe de 450 miles de euros (0,19 euros por acción) la cual se hará efectiva el 15 de marzo de 2019 entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Dominante.



Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2018

6. Período medio de pago a proveedores

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

	2018	2017
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	12	29
Ratio de operaciones pagadas	12	29
Ratio de operaciones pendientes de pago	10	21
	Importe (miles de euros)	
Total pagos realizados	5.230	3.444
Total pagos pendientes	50	78

7. El equipo

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

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

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

8. Gestión de riesgos

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

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

9. Actividades en materia de investigación y desarrollo

El Grupo no ha llevado a cabo actividades en materia de investigación y desarrollo en el ejercicio 2018.

10. Circunstancias acaecidas tras el cierre del ejercicio

El 8 de enero de 2019, VBARE formalizó la compra de un edificio de 27 viviendas y 2 locales comerciales ubicadas en un inmueble sito en la calle Vallehermoso de la ciudad de Madrid. El precio de compra ascendió a 5.264 miles de euros más costes de transacción. VBARE, a su vez, formalizó un préstamo hipotecario con Banca Pucyo por importe de 3,43 millones euros, aportando el resto del precio de compra mediante caja disponible. El préstamo hipotecario formalizado devengará un tipo de interés fijo del 1,8% durante los primeros 12 años y variable de Euríbor 12 meses + 1,8% los 8 años posteriores, es decir, hasta su vencimiento. La amortización es mensual y tiene establecida una progresión creciente semestral. Asimismo, está establecida una amortización parcial a la finalización del año 15 del 23,3% del principal del préstamo hipotecario.



Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2018

A juicio de los Administradores de VBARE, no se ha puesto de manifiesto ningún otro asunto que pueda tener algún efecto significativo en las presentes Cuentas Anuales con posterioridad al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018.

11. Perspectivas para el ejercicio 2019

Después de un 2018, de crecimiento, se avecina un 2019 de consolidación en el sector inmobiliario.

Con una variación interanual excepcional con un crecimiento económico del 2,6% en 2018 y una previsión de crecimiento del 2,2% en 2019, según Funcas y con un desempleo en continua disminución, España ha finalizado el 2018 justo por debajo del 15% de tasa de paro, la más baja en la última década. Por otro lado, la suscripción de hipotecas aumentó un 10% en 2018 y las tasas de interés se mantienen bajas. El número de transacciones inmobiliarias nacionales aumentó un 11% con respecto al 2017. Todas las comunidades autónomas registraron aumentos de precios en algún momento durante 2018, aunque hubo fluctuaciones. Aun así, la mayoría de CCAA se encuentran por debajo del máximo histórico.

Se estima que en 2019 el número de transacciones inmobiliarias aumentará hasta las 587.000 (una subida del 5,4%) y en 2020 llegaría a los 615.000 (4,8%). El mercado de compraventa de viviendas, por tanto, evoluciona a buen ritmo. Con respecto al mercado de alquiler, la cifra de contratos anuales en vivienda principal se cerrará en 2018 en 566.000 contratos.

La crisis política catalana ha impactado en la actividad inmobiliaria residencial en Cataluña. Inversores y particulares han optado por dirigirse a otros destinos españoles, beneficiándose principalmente de esta transferencia de clientes Madrid, pero también Valencia y Málaga, donde los precios continuaron aumentando considerablemente.

2019 se presenta como un año de incertidumbre desde el punto de vista político al tener lugar en menos de dos meses elecciones europeas, nacionales, regionales y municipales. Desde VBARE, se estará muy atentos al desenlace de estas y ante cualquier posible modificación normativa que pudiera afectar al sector residencial en alquiler y/o al Régimen Socimi.

El mercado en alquiler sigue creciendo. Madrid ha experimentado un crecimiento interanual del 8% en su evolución de precios, previéndose que en el 2019 este crecimiento se verá reducido hasta un 6-7%. El número de familias y particulares que deciden optar por el alquiler es creciente. Según Eurostat, este número se sitúa aproximadamente en torno al 22% en España, estimándose que este porcentaje se irá poco a poco acercando a la media europea, la cual se sitúa en torno al 33% con el curso de los años. La inaccesibilidad al crédito financiero por parte de los jóvenes, y la movilidad geográfica en la clase joven son algunos motivos de este crecimiento. Es importante mencionar, que, a pesar de los mensajes lanzados en determinados medios, se estima que solamente el 4% del parque de viviendas en alquiler está controlado por los grandes fondos y tenedores de carteras de viviendas.

Después de un 2018 que ha significado un año de crecimiento significativo para VBARE, 2019 no debería ser menor. Con un equipo más numeroso y una experiencia mejorada, VBARE pretende continuar aumentando su cartera y consolidarse como uno de los "actores clave" en el sector residencial de alquiler en España.

El objetivo para el ejercicio 2019 es seguir con nuestra estrategia de creación de valor para nuestros accionistas a través de la mejora de la rentabilidad de la cartera existente, así como de la adquisición de nuevos activos a precios atractivos, con potencial de incremento de rentas y de valor en el medio plazo. Con este objetivo estamos analizando numerosas oportunidades de inversión tanto en Madrid como en otras ciudades españolas y tenemos la intención de captar nuevos fondos entre inversores españoles e internacionales para aprovechar el positivo momento del mercado.

Adicionalmente, durante este año, una gran parte de la cartera podría ser desinvertida, ya que habría cumplido con el período mínimo de tenencia requerido para vender activos beneficiándose del régimen fiscal especial establecido en la Ley SOCIMI. VBARE actualmente está revisando la cartera para determinar qué activos se comercializarían para la venta. Tal como se contempla en el plan de negocios inicial de VBARE, tras la venta de esos activos, la intención de VBARE sería la de retribuir a sus accionistas distribuyendo parte de las ganancias como dividendos extraordinarios y reinvertiendo otra parte en nuevos activos que cumplan nuestra estrategia de creación de valor para los accionistas.



**INFORME SOBRE ESTRUCTURA ORGANIZATIVA
Y SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE LA
INFORMACIÓN FINANCIERA
- SCII -**

VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.

Marzo 2019



Contenido

1. INTRODUCCIÓN	2
2. ESTRUCTURA DE GOBIERNO	6
3. ENTORNO DE CONTROL.....	8
4. EVALUACIÓN DE RIESGOS.....	9
5. ACTIVIDADES DE CONTROL	13
6. INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN.....	23
7. ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN.....	24



1. INTRODUCCIÓN

VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. (en adelante “**VBARE**” o la “**Sociedad**”) con C.I.F. número A-87200598, se constituyó el 5 de marzo de 2015 mediante escritura pública otorgada ante el ilustre notario de Madrid, D. Antonio Morenés Gilés, con número 267/15 de su protocolo; y fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en fecha 16 de marzo de 2015, tomo 33.274, folio 61, sección 8ª, hoja M-598783, inscripción 1ª bajo la denominación social de VBA Real Estate Investment Trust 3000, S.A.

En el momento de su constitución el domicilio social y fiscal se encontraba en la calle de Almagro, 3, 4º Dcha. – 28010 de Madrid, si bien con fecha 7 de septiembre de 2016 mediante acuerdo adoptado en Junta Extraordinaria Universal de Accionistas se procedió a cambiar su domicilio social a la Calle de Almagro, 3, 5º Izq. – 28010 de Madrid.

Con fecha 21 de abril de 2015 la Sociedad cambió su denominación social de VBA Real Estate Investment Trust 3000, S.A. a la de VBA Real Estate Investment Trust 3000 SOCIMI, S.A. mediante escritura pública número 588 otorgada ante el ilustre notario de Madrid D. Antonio Morenés Gilés e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en fecha 4 de mayo de 2015.

Igualmente, con fecha 7 de septiembre 2016 se decidió volver a cambiar la denominación social por la actual (VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.) mediante escritura pública otorgada ante el ilustre notario de Madrid D. Carlos de Prada Guaita, con el número 1174 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en fecha 21 de septiembre de 2016. Los diferentes cambios habidos en la denominación social de la Sociedad obedecen a razones de índole regulatoria derivadas de la opción por el Régimen SOCIMI y comercial.

En fecha 21 de abril de 2015 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 2 de julio de 2015 la Sociedad adquirió el 100% de las participaciones de la sociedad VBA SUB 3000, S.L.U. (anteriormente denominada Global Pollux, S.L.U., en adelante la “**Sociedad filial**”) con C.I.F. B-87293825. Dicha Sociedad filial a la fecha de su adquisición no realizaba ningún tipo de actividad. La principal razón para la adquisición de la Sociedad filial es la de concentrar en la misma las inversiones en inmuebles para su posterior arrendamiento en áreas geográficas distintas a la Comunidad de Madrid. Dicha Sociedad fue liquidada en diciembre de 2018, mediante escritura pública otorgada por el Ilustre Notario de Madrid, Don Carlos de Prada Guaita, de fecha 5 de diciembre de 2018, con el número 1.748 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, con fecha 17 de enero de 2019.

En fecha 8 de marzo de 2016 se elevó a público la decisión del socio único de 8 de marzo de 2016 por el que se aprueba el acogimiento de la Sociedad filial 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. Con fecha 22 de julio de 2016, y con efectos retroactivos desde el 1 de enero de 2016, la Sociedad filial comunicó formalmente a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su socio único de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI regulado de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.



El 26 de septiembre de 2018 la Sociedad adquirió el 100% de las participaciones de la sociedad VBA SUB 2018, S.L.U. (anteriormente denominada Milandia Investments, S.L.U., en adelante la “**Sociedad filial**”) con C.I.F. B-88166921. Dicha Sociedad filial a la fecha de su adquisición no realizaba ningún tipo de actividad. La principal razón para la adquisición de la Sociedad filial es la de concentrar en la misma las inversiones especiales en inmuebles para su posterior arrendamiento. Actualmente, el edificio sito en la calle Luchana 20 de Madrid es propiedad en pleno dominio de dicha filial.

En fecha 26 de septiembre de 2018 se elevó a público la decisión del socio único de 26 de septiembre de 2018 por el que se aprueba el acogimiento de la Sociedad filial VBA SUB 2018, S.L.U. 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. Con fecha 27 de julio de 2018, y con efectos retroactivos desde el 1 de enero de 2018, la Sociedad filial comunicó formalmente a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su socio único de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI regulado de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

La Sociedad es dominante de un grupo de sociedades atendiendo a lo dispuesto en el artículo 42 del Código de Comercio y formula cuentas anuales consolidadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE).

La estructura societaria del Grupo VBA Real Estate a 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:



VBARE Iberian Properties Socimi, S.A. Vehículo de inversión focalizado en la adquisición y explotación en régimen de alquiler de activos residenciales. Nombre comercial: VBA Real Estate SOCIMI

VBA SUB 2018, S.L. Filial participada al 100% por la Sociedad que ha optado al régimen Socimi mediante acuerdo del Socio Único de 26 de septiembre de 2018. Constituida como vehículo de inversión para inversiones especiales y con el objeto de encapsular determinadas operaciones a petición de entidades financieras.

El objeto social de VBARE tal y como se detalla en el artículo 2 de sus Estatutos Sociales es:

- a) La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento,
- b) La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (“SOCIMIs”) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs 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 SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (la “Ley de 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, o la norma que la sustituya en el futuro.

e) El desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la Ley aplicable en cada momento.

La Sociedad, desde su constitución, ha procedido a la adquisición de un total de 209 viviendas junto a un total de 28 plazas de aparcamiento y 61 trasteros distribuidos en 7 edificios completos con una total de 104 viviendas (50% del total), 61 viviendas en edificios no completos (35% del total) y 32 viviendas diseminadas (15% del total).

El detalle de los activos adquiridos por la Sociedad atendiendo a su fecha de adquisición y tipología es la siguiente:

Fecha de Adquisición	Tipología	Número de viviendas y locales comerciales	Plazas de parking	Trasteros	Total
30/07/2015	Edificio completo	14	16	3	33
19/11/2015	Cartera de activos diseminados	10	0	0	10
17/12/2015	Cartera de activos diseminados	8	0	0	8
17/12/2015	Activos concentrados en un mismo edificio	5	1	2	8
17/12/2015	Activos concentrados en un mismo edificio	8	0	8	16
21/12/2015	Cartera de activos diseminados	7	0	0	7
19/01/2016	Activos concentrados en un mismo edificio	11	11	11	33
04/02/2016	Edificio completo	48	0	0	48
14/04/2016	Edificio completo	6	0	0	6
21/04/2016	Cartera de activos diseminados	2	0	0	2
18/05/2016	Edificio completo	6	0	5	11
31/05/2016	Cartera de activos diseminados	5	0	1	6
31/05/2016	Activos concentrados en un mismo edificio	5	0	0	5
31/05/2016	Activos concentrados en un mismo edificio	31	0	31	62
22/12/2016	Edificio completo	16	0	0	16
30/06/2017	Edificio completo	8	0	0	8
20/07/2017	Edificio completo	7	0	0	7
21/03/2018	Activos concentrados en un mismo edificio	13	0	0	13
26/06/2018	Activos concentrados en un mismo edificio	14	0	10	24
24/07/2018	Edificio completo	12	0	0	12
03/10/2018	Edificio completo	36	0	0	36
		272	28	71	371

La Sociedad cuenta a 31 de diciembre de 2018 con una plantilla de diez (10) trabajadores cuyos puestos se detallan a continuación:



Puesto	Número de empleados	Total
Responsable financiero	1	1
Contable	2	2
Property Manager	2	2
Portfolio Manager	1	1
Arquitectos técnicos	2	2
Personal comercial	1	1
Conserje	1	1
		10

Cabe destacar que con independencia del personal en plantilla, la Sociedad tiene suscrito un contrato de *Management Agreement* (Contrato de Gestión), originalmente firmado en inglés, de fecha 15 abril de 2015, posteriormente modificado en fechas 11 de junio de 2015 y 1 de febrero de 2016 con la sociedad VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L. (en adelante la "Gestora") en virtud del cual la Gestora, por sí misma o a través de otras sociedades, presta, entre otros los siguientes servicios con carácter de exclusividad:

- a) Diseño e implementación de la estrategia y política de inversión de la Sociedad.
- b) Prestar las funciones de Dirección General a la Sociedad.
- c) Realización de estudios de mercado e identificación de oportunidades de inversión que encajen dentro de la estrategia y *Core Business* de la Sociedad, incluyendo el análisis comercial, técnico y financiero de las mismas.
- d) Asesoramiento en el proceso de compra de activos, incluyendo la estructuración de las operaciones, la negociación con los vendedores y demás partes intervinientes en cada operación, la redacción de las ofertas preliminares, coordinación y dirección de la fase de *due diligence*, así como la negociación de los contratos de adquisición con los vendedores hasta la firma de la escritura pública de compra-venta.
- e) Asesoramiento y negociación de acuerdos de los contratos de financiación.
- f) La monitorización de la gestión diaria de los activos inmobiliarios reportando periódicamente al Consejo de Administración de la Sociedad y a los comités internos establecidos.
- g) Preparación e implementación del plan de negocio, el presupuesto anual y los *reportings* periódicos de manera conjunta con el equipo financiero y administrativo de la Sociedad.
- h) Realizar otras labores relacionadas con la gestión operativa de la Sociedad, entre los que se incluyen:
 - i. Negociación de los contratos de alquiler, realización de las labores de *scoring* de cara a la óptima selección de los inquilinos.
 - ii. Selección en nombre de la Sociedad los proveedores de servicios (entre los que se incluyen empresas de reformas, empresas de servicios profesionales, etc.)
 - iii. Asesorar a la Sociedad sobre la política de aseguramiento de los activos inmobiliarios.
 - iv. Monitorización de los equipos administrativo y financiero de la Sociedad para asegurar el cumplimiento de sus funciones en relación a la preparación de la información financiera periódica (tanto estatutaria como de *reportings* de gestión)
- i) Gestión, en los mismos términos que los expuestos anteriormente, de todas aquellas sociedades dependientes.
- j) Coordinar y gestionar todos los aspectos relacionados con el acogimiento al régimen especial SOCIMI y la admisión a negociación de las acciones en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio cotización en un mercado del Espacio Económico Europeo. Entre otras cuestiones, llevar la relación con el MAB, coordinar el trabajo del asesor registrado, el auditor, asesores legales y valoradores hasta completar el proceso necesario para su incorporación a negociación y a partir de entonces coordinar la relación entre el MAB y la Sociedad.
- k) Estructurar las inversiones de forma que la Sociedad cumpla con los requisitos del régimen fiscal especial SOCIMI.



- 1) La realización de cuantas acciones sea necesarias para la obtención de fondos para fomentar el crecimiento de la Sociedad ya sea mediante la captación de fondos entre particulares o mediante procesos de *premarketing* para la captación de fondos en el proceso de admisión a negociación de las acciones.

El Sistema de Control Interno de la Sociedad constituye el conjunto de mecanismos implantados por la Gestora para reducir y gestionar los riesgos a los que se enfrenta la Sociedad, entre ellos, aquellos relevantes para la información financiera. El objetivo del Sistema de Control Interno de información Financiera (SCIIF) de la Sociedad, es por tanto proporcionar un alto grado de seguridad razonable en cuanto a la información reportada, tanto internamente como a terceros.

Tanto la Sociedad como la Gestora conocen su responsabilidad en el desarrollo de los procesos y en el cumplimiento de los controles para asegurar el adecuado registro de la información financiera. De este modo colaboran para contar con un sistema de máxima calidad, fiabilidad y consistencia asegurando su compromiso en mantener planes de mejora continua.

El Sistema de Control Interno de la Sociedad y la Gestora está constituido por varios componentes, entre los que destacamos los siguientes, los cuales son desarrollados a lo largo del presente documento:

- Entorno de control.
- Evaluación de riesgos
- Actividades de control.
- Información y comunicación.
- Actividades de supervisión y monitorización.

En este sentido, los mecanismos de control instaurados por la Sociedad y la Gestora se han definido teniendo en cuenta:

- La importancia de la legitimidad de la información a partir de la cual se elabora la información financiera;
- La elección de los responsables que sean origen o destino de dicha información.
- La distribución adecuada de las tareas en las diferentes áreas.
- El alcance de dicha distribución, tanto a personal de la Gestora, de la Sociedad como al de las empresas que realizan los servicios subcontratados.
- La adecuada periodicidad en la transmisión de la información.
- La correcta revisión de los sistemas de información que intervienen en el proceso de elaboración emisión de la información financiera.

De esta forma, se han desarrollado de manera clara los procesos que impactan en la elaboración de la información financiera o en la revisión de las actividades del área de gestión y contable realizados por terceros.

En el presente documento se detallan los aspectos y elementos clave que configuran el SCIIF de la Sociedad y de la Gestora, incluyendo el control de aquellos servicios externalizados sobre los cuales mantiene responsabilidad y mecanismos de supervisión para asegurar la correcta realización por parte de los terceros subcontratados.

2. ESTRUCTURA DE GOBIERNO

El órgano de administración de la Sociedad es el Consejo de Administración cuya principal responsabilidad es la gestión, representación y administración de los negocios de la misma de acuerdo a la legalidad vigente y a lo establecido en los Estatutos y en el Reglamento Interno de Conducta aprobado.

Además de las atribuciones mencionadas en el párrafo anterior, la responsabilidad de los miembros del Consejo de Administración es la de tener la dedicación adecuada que permita adoptar la medidas adecuadas para la buena dirección y control de la Sociedad, lo que incluye, a efectos específicos del presente documento, la supervisión y entendimiento de la información financiera reportada al mercado, a los accionistas y a los diferentes *stakeholders* (supervisor, entidades financieras, analistas, prensa, etc...) así como el control interno de la Sociedad.



El Consejo de Administración de la Sociedad está compuesto por las siguientes personas:

- Fernando Ernesto Acuña Ruiz (Presidente y consejero dominical)
- Juan Manuel Soldado Huertas (Vice-Presidente de Consejo – Consejero dominical)
- Yair Ephrati (Consejero dominical)
- Ido Neuberger (Consejero dominical)
- Juan José Nieto Bueso (Consejero independiente)
- Yeshayau Manne (Consejero Independiente)

Mediante el Informe sobre Estructura Organizativa y Sistema de Control Interno de la Información Financiera aprobado en octubre de 2016 se acordó que la Sociedad externalizara la función del puesto de Secretario del Consejo (no consejero) por parte de un despacho de abogados de reconocido prestigio de cara a asegurar un adecuado cumplimiento de todas las obligaciones en materia mercantil y del mercado de valores, una vez que las acciones de la Sociedad estén admitidas a cotización.

Como consecuencia de esta decisión, con fecha 5 de junio de 2017 la función de Secretario No Consejero del Consejo de Administración fue encomendada a Don Iñigo Sánchez del Campo Basagoiti y la función de Vice-Secretario No Consejero del Consejo de Administración a Don Santiago Tomás de Carranza y Méndez de Vigo, pertenecientes al despacho Tomás de Carranza abogados.

El Consejo de Administración se reúne con al menos una periodicidad trimestral, si bien toda decisión estratégica (en concreto la adquisición de activos), ante la no existencia de un Consejero Delegado, es consensuada y aprobada en reunión del Consejo de Administración, por lo que el número de reuniones depende del volumen de actividades de la Sociedad.

Normalmente como práctica de buen gobierno y al objeto de dotar de la mayor transparencia a las acciones llevadas a cabo por la Sociedad, el auditor de cuentas es invitado a estar presente en todas las reuniones del Consejo (al menos las celebradas con carácter trimestral recurrente), salvo aquellas que por urgencia no haya podido ser convocado. Adicionalmente a todas las reuniones del Consejo de Administración están invitados el Director General y el Responsable Financiero de la Sociedad.

Toda la actividad de supervisión de la información financiera y operativa de la Sociedad es realizada por la Gestora, si bien el departamento de *Property Management*, Técnico y Controlling Financiero se encuentra internalizado en la Sociedad. Esto implica que la gran mayoría de los mecanismos de control relacionados con la información financiera van a estar coordinados por la Gestora en colaboración con las funciones realizadas por el personal propio de la Sociedad, a pesar de que la responsabilidad final de los mismos corresponde al Consejo de Administración de la Sociedad. Los miembros del Consejo de Administración de la Gestora forman a su vez parte del Consejo de Administración de la Sociedad.

3. ENTORNO DE CONTROL DE LA SOCIEDAD

Los mecanismos de Control Interno y de Gestión de Riesgos relacionados con la información financiera de la Sociedad están coordinados por función del Responsable Financiero y el contable, a la vez que son supervisados por la Gestora.

Establecimiento de estrategia y objetivos:

El Consejo de Administración y la Gestora han establecido las líneas estratégicas de la Sociedad a medio y largo plazo, consistentes en maximizar el ingreso y la rentabilidad de los activos inmobiliarios en cartera, así como la política de adquisiciones. La estrategia de la Sociedad y objetivo que persigue se centran en la adquisición de activos residenciales (edificios completos, activos diseminados o activos en un mismo complejo) para su explotación en régimen de arrendamiento en áreas metropolitanas de las principales ciudades españolas, en zonas con una amplia demanda y con amplias expectativas de desarrollo.

Para la consecución de sus objetivos, la Sociedad sigue una estrategia de *value added* que incluye la adquisición de activos que requieran cierta inversión en reacondicionamiento y mejoras, diseño interior, con o sin amueblar



(a demanda del arrendatario) y que incluya una gestión activa para conseguir un *upgrade* en cuanto a la calidad de los arrendatarios con el objeto de mejorar rentas.

La Sociedad cuenta con un plan estratégico y de negocios que cubre el medio plazo, el cual es definido por la Gestora y aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad.

Código de Conducta:

La Gestora ha definido un Código de Conducta para todos los empleados de la Sociedad, con el fin de sentar las bases de un entorno ético y concordante con la normativa vigente en cada ámbito, y de evitar acciones y procedimientos ilícitos.

El objetivo del Código de Conducta es orientar al personal hacia el buen comportamiento y buena conducta profesional a todos los niveles: tanto interno como con proveedores y clientes.

En concreto, la Sociedad cuenta con normas de conducta de obligado cumplimiento para todo el personal en los siguientes ámbitos:

- Empleo y empleados: establece la prohibición de cualquier comportamiento discriminatorio e intimidatorio y apuesta por la igualdad entre empleados y el desarrollo de sus funciones en un lugar de trabajo seguro y saludable;
- Conflictos de interés: establece el principio de prescindir del desarrollo de otras actividades que puedan interferir en las funciones desarrolladas para evitar situaciones que puedan suponer un conflicto de interés que pudiese dañar el nombre de la Sociedad y el desarrollo de sus negocios;
- Uso de bienes y servicios de la compañía: establece el compromiso a realizar un uso adecuado de los mismos, utilizándolos exclusivamente para actividades empresariales.
- Ley de protección de datos: con el objeto de impulsar y asegurar la confidencialidad del personal y los datos de la Sociedad.
- Registro de operaciones: impulsa el compromiso a realizar una adecuada contabilización y registro de las transacciones en los sistemas de la Sociedad, los cuales han sido informados a los proveedores de servicios externos.
- Relación con las autoridades: prohíbe la oferta de regalos, descuentos inadecuados o similares, para asegurar una relación lícita y ética con las mismas.
- Blanqueo de capitales: establece políticas específicas para asegurar el cumplimiento de la ley en esta materia.

La Sociedad es responsable de que todo su personal, incluyendo consejeros y directivos, sean conocedores de los mencionados parámetros de código de buena conducta. De igual manera la Sociedad ha procedido a aprobar un Reglamento Interno de Conducta en materia relacionadas con el Mercado de Valores, dirigido al Consejo de Administración, directivos y empleados de la Sociedad y de la Gestora, así como de los proveedores de servicios externos a los que le pueda aplicar por tener acceso a información privilegiada, que reúne las responsabilidades relativas a su comportamiento frente al mercado de valores, al objeto de evitar cualquier tipo de comportamiento o incumplimiento que pueda repercutir negativamente en el adecuado funcionamiento de la actividad empresarial.

Dicho Reglamento Interno de Conducta ha sido comunicado a la totalidad de personas y proveedores externos que puedan verse afectados y se ha solicitado que el mismo sea aprobado y entendido por todos y cada una de las personas a las cuales les pueda afectar. En este sentido la Sociedad ha nombrado en la figura del Responsable Financiero el cargo de *Compliance Officer* para asegurarse del adecuado seguimiento, actualización y puesta en conocimiento de todo el personal afectado por el mismo.

Canal de Denuncias:

Para un mayor control sobre el cumplimiento del Código y de las normas de la Sociedad, la misma dispone de un Canal Interno de Denuncias mediante el cual los empleados pueden transmitir, de forma anónima, las denuncias de comportamientos dentro de la organización que sean considerados irregulares, poco éticos o contrarios a la legalidad y las normas de la Sociedad.



La Sociedad adquiere el firme compromiso de mantener la confidencialidad de las denuncias realizadas por medio de su Canal y de investigar los hechos que han causado la denuncia. Si llegado el caso algún hecho tuviera que ser revelado, la Sociedad mantendrá la privacidad de la fuente en todo momento.

Los denunciantes deben comprometerse a que todas las denuncias realizadas sean ciertas. Si cualquier hecho denunciado resulta ser falso, el denunciante será sancionado con una falta disciplinaria.

Las denuncias se podrán presentar ante los dos consejeros independientes de la Sociedad, los cuales velarán por el adecuado seguimiento de la resolución de las mismas, nombrando a la persona que, en cada caso consideren más oportuna, para su adecuada resolución.

Capacidades, formación del personal y evaluación del personal

La Sociedad es consciente de la importancia de disponer de un equipo de trabajo cualificado, por lo que cuenta con personal con capacidades necesarias para desempeñar sus funciones de manera adecuada y con una dilatada experiencia en el sector con el fin de lograr un resultado óptimo en sus funciones.

En este sentido cabe destacar que los perfiles de los principales responsables del control y supervisión de la información financiera incluyen las siguientes capacidades (las cuales son desarrolladas tanto desde la Gestora como desde la Sociedad):

- Formación universitaria y postgrado
- Experiencia relevante en el sector desde diferentes ámbitos (valoración, análisis de inversiones, contable y financiera, técnica y de promoción)
- Experiencia en Dirección Financiera
- Experiencia en auditoría y finanzas

De cara a cubrir puestos vacantes, la Sociedad puede recurrir a contratar los servicios de una compañía experta en materia de selección de personal, que realiza la búsqueda y filtra en un primer paso a los candidatos. Posteriormente, los candidatos son entrevistados por el departamento de la Sociedad que vaya a realizar la contratación, para asegurar que la persona cumple con el perfil necesario para cubrir el puesto. Si bien en muchos casos y dada la experiencia en el sector por parte del Director General y de los Consejeros de la Sociedad la búsqueda y contratación de los perfiles puede ser realizada internamente sin tener que contar con ningún tipo de empresa de selección de personal.

Toda nueva contratación, tanto en la Gestora como en la Sociedad es informada a los miembros del Consejo de Administración los cuales podrán asesorar y opinar en relación a su contratación, si bien es la Gestora la que en última instancia decidirá sobre las necesidades de incorporación de nuevos recursos y de los perfiles que mejor se adaptan a las necesidades identificadas.

Asimismo, es importante destacar que la Sociedad tiene como objetivo desarrollar un modelo de evaluación del desempeño de los empleados. Para ello se implantará un sistema de evaluación basado en la cumplimentación por parte de los empleados de sus objetivos anuales, de manera que todos los empleados puedan recibir un *feedback* sobre su rendimiento y mejorar en caso de que sea necesario. Igualmente, dicho proceso de evaluación servirá como procedimiento de cara a la fijación de la remuneración variable en el caso de ser aplicable.

Además, se ha realizado una proposición interna de implantar un Modelo de Evaluación del Desempeño de sus empleados, utilizando un método de valoración de 360° para que los empleados puedan realizar evaluaciones tanto a sus superiores, a personas con menor experiencia, como a sus compañeros de trabajo.

4. EVALUACIÓN DE RIESGOS

La Sociedad está expuesta continuamente a una serie de riesgos tanto internos como externos, entendiendo como éstos aquellos factores que puedan impactar negativamente en los objetivos definidos y estrategia aprobada. La Gestora y la Sociedad han llevado a cabo un proceso de identificación y evaluación de aquellos riesgos que consideran más relevantes que puedan afectar a la fiabilidad de la información financiera.



En relación con dicho proceso, se ha considerado como punto de partida los objetivos de la Sociedad, tanto estratégicos, como operativos, financieros y de cumplimiento, y se han analizado aquellos factores internos y externos que pueden tener un impacto negativo en la misma, sus objetivos y su modelo de negocio, teniendo en cuenta cuál es la tolerancia al riesgo asumible.

Como resultado del proceso, cabe destacar los siguientes riesgos entre los riesgos más relevantes para la Sociedad:

- Riesgos operativos: posibles situaciones de conflictos de interés, cambios normativos, reclamaciones judiciales y extrajudiciales.
- Riesgos asociados al sector inmobiliario: ciclicidad del sector, inversión inmobiliaria, actividades de reacondicionamiento, competencia, incertidumbres políticas que puedan generar desconfianza en relación a la obtención de fondos que perjudiquen el crecimiento esperado de la Sociedad.
- Riesgos asociados a la situación macroeconómica: posibles situaciones de deflación, incremento de los niveles de desempleo.
- Riesgos asociados a las acciones: falta de liquidez, evolución de la cotización, falta de interés por parte de accionistas de cara a fomentar el crecimiento esperado de la Sociedad en cuanto a sus políticas de inversión.
- Riesgos fiscales: modificaciones en la legislación aplicable, y aplicación del régimen fiscal especial Socimi.
- Riesgos financieros: nivel de endeudamiento, dificultades en relación a la obtención de financiación en tiempo y forma que puedan retrasar la política de expansión de la Sociedad, tipo de interés variable, falta de liquidez para el cumplimiento de la política de distribución de dividendos y para hacer frente al servicio de la deuda.

Adicionalmente, de forma periódica el departamento financiero de la Gestora en colaboración con la función de Responsable Financiero de la Sociedad lleva a cabo una evaluación de riesgos específicos de la información financiera, es decir, de aquellos factores que pueden derivar en un deterioro de la fiabilidad de dicha información.

El proceso de evaluación de riesgos de la información financiera parte del análisis de los estados financieros, identificando aquellas partidas que son más susceptibles de contener errores materiales, bien por su importe o bien por su naturaleza. Así, se han considerado los siguientes criterios de riesgo:

- Criterios cuantitativos de riesgo.
- Criterios cualitativos.

Como resultado de dicho proceso, la Sociedad considera los siguientes aspectos de mayor riesgo para la fiabilidad de la información financiera:

- El reconocimiento de ingresos, debido a las diferentes posibilidades de tipos de contrato existentes y a sus características de contabilización.
- Registro y valoración de los activos propiedad de la Sociedad.
- Registro de la deuda a coste amortizado y monitorización de los *covenants* financieros incluidos en los contratos de financiación.
- Pagos y tratamiento de gastos.
- Impagos y gestión de la morosidad.
- Fraude entendido éste como errores intencionados en la información financiera de cara a que la misma no refleje la imagen fiel de la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

A continuación, explicamos cada uno de estos aspectos de riesgo y su impacto potencial en los estados financieros de la Sociedad:

a) Reconocimiento de ingresos



Los contratos de alquiler pueden ser de distinta naturaleza, así como cláusulas específicas que deban ser consideradas individualmente a la hora de contabilizar los ingresos de arrendamiento. En este sentido cabe destacar que por la tipología de activos propiedad de la Sociedad la mayor parte de los contratos son de los denominados de renta normalizada, en el sentido de que la renta nominal es coincidente con la real, no existiendo por lo general incentivos a los arrendamientos que puedan generar la aplicación de criterios contables específicos.

En este sentido cabe destacar que el departamento financiero de la Sociedad, monitorizado por la Gestora, es quien identifica las posibles desviaciones que se puedan producir en relación al tratamiento contable de los ingresos por rentas que puedan suponer un tratamiento específico para que sean contabilizados de acuerdo a la normativa contable en vigor en cada momento.

b) Registro y valoración de los activos

En el proceso de adquisición de cada uno de los activos propiedad de la Sociedad está involucrado el departamento financiero, así como la Gestora de cara identificar cláusulas que conlleven un tratamiento específico en el registro contable de la propiedad adquirida. Entre estas cabe destacar la identificación de los elementos susceptibles de ser activados como mayor coste de adquisición, la distribución de los dos principales componentes de cada elemento patrimonial (suelo y vuelo), así como la fijación de las vidas útiles de los elementos adquiridos el cual es analizado minuciosamente junto con el personal técnico.

La valoración de las inversiones inmobiliarias se lleva a cabo a partir de una estimación de los flujos de efectivo futuros para dichos activos, así como la estimación de la tasa de descuento apropiada para estos flujos de efectivo. Todo ejercicio de valoración conlleva un factor importante de incertidumbre. De cara a minimizar este riesgo, la Sociedad procede a realizar estimaciones de valor internas y la Sociedad encarga con una periodicidad trimestral la valoración de los inmuebles de su propiedad, o actualizaciones de valor a un experto externo independiente de reconocido prestigio. Las valoraciones e hipótesis utilizadas por los expertos independientes son posteriormente revisadas por personal de la Sociedad y la Gestora con alta cualificación en el ámbito de la valoración, al mismo tiempo que las mismas son aprobadas por el Consejo de Administración.

c) Registro de la deuda a coste amortizado y monitorización de los *covenants* financieros

Al igual que en el riesgo definido anteriormente, el departamento financiero, así como la Gestora, está involucrado en la negociación de los contratos de financiación, de cara a identificar cláusulas específicas que puedan tener un impacto sobre la información financiera y sobre los desgloses pertinentes que se deban realizar en los estados financieros.

Antes de la firma de cada contrato de financiación se realiza un análisis de la viabilidad para hacer frente al repago de la misma, así como de manejar diferentes escenarios para estresar las distintas posibilidades de cara asegurar que se pueda hacer frente al servicio de la deuda con los ingresos provenientes de los arrendamientos.

De igual manera, se realizan los cálculos pertinentes en base a las condiciones de los contratos de financiación con el objeto de asegurar el correcto tratamiento contable de los vencimientos de la deuda, su coste amortizado y el cumplimiento de los *covenants*. Dicha monitorización se hace de manera mensual con especial énfasis en la elaboración trimestral de los estados financieros intermedios.

d) Pagos y tratamiento de gastos

Otro de los aspectos de riesgo de la información financiera es la gestión de inversiones y pagos, así como los pagos que se realizan, siendo importante un correcto flujo de aprobación de los mismos. Asimismo, su contabilización, distinguiendo entre inversión y gasto debe ser adecuadamente monitorizada para evitar errores contables.

De cara a monitorizar este último aspecto, es el departamento financiero de la Sociedad junto con la Gestora la que define la política de capitalización y gastos. Este control consiste en que toda factura recibida por la Sociedad es inicialmente registrada en hoja de cálculo por parte del departamento financiero de la Sociedad que posteriormente es contrastada con la información contabilizada de cara a asegurarse la aserción de totalidad.



En relación al control de pagos, la Sociedad tiene establecido un procedimiento de cara a cubrir los siguientes aspectos:

- Aseguramiento de que los pagos realizados están soportados por facturas visadas por los departamentos correspondientes y que no se producen desviaciones respecto a los presupuestos. En este sentido cabe destacar que existe una adecuada segregación de funciones al objeto de evitar posibles situaciones de fraude.
- La Sociedad tiene establecido un mecanismo de aprobación de pagos en la que existe una adecuada segregación de funciones de tal manera que la persona encargada de introducir los pagos en el sistema no goza de derechos para la aprobación de los mismos. Igualmente, se tiene establecido un mecanismo de aprobación de pagos mancomunada (los cuales están expuestos en poderes específicos en escritura pública de fecha 26 de junio de 2018, otorgada por el Ilustre Notario de Madrid, Don Carlos de Prada Guaita, con el número 937 de su protocolo, inscrito en el Registro Mercantil de Madrid, el 12 de julio de 2018) que dependiendo de los importes establece la necesidad de que los mismos sean aprobados por 2 apoderados (para pagos inferiores a 10.000 euros) y por 3 apoderados (en el caso de pagos superiores a 10.000 euros). Existen 8 apoderados en la Sociedad de cara a la aprobación de los pagos de los cuales 4 de ellos representan a los administradores de Clase A (de los cuales 2 son Ido Neuberger y Yair Ephrati, ambos miembros del Consejo de Administración de la Sociedad) y de Clase B (de los cuales 2 con Fernando Ernesto Acuña Ruiz y Juan Manuel Soldado, Presidente del Consejo de Administración y Vice-Presidente del Consejo – Consejero) y adicionalmente el Director General y el Finance Director de la Sociedad. Para el caso de pagos por importe inferior a 10.000 euros únicamente es necesario la firma de 2 de los 3 apoderados de Clase B, mientras que para importes superiores a dicha cantidad es necesaria la firma de tres apoderados de los cuales 2 de ellos deben ser de Clase A y el tercero de Clase B, no estando facultado en este sentido y para estos importes la aprobación ni del Director General ni del Finance Director de la Sociedad.

Asimismo, la Sociedad tiene establecida una política de pagos, la cual ha sido comunicada a todos sus proveedores. La misma consiste en que los pagos son realizados todos los días 21 de cada mes, después de 30 días de la fecha de recepción / aprobación de la factura, salvo casos excepcionales principalmente relativos al proceso de reacondicionamiento de las viviendas, que en muchos casos por prácticas del sector no es posible seguir la misma, ya que deben ser transferidas en el acto.

e) Impagos y gestión de la morosidad

Uno de los principales riesgos operativos a los que se enfrenta una sociedad inmobiliaria es el de morosidad. En este sentido la Sociedad tiene establecidos determinados mecanismos conducentes a su minimización el cual puede ser resumido en las siguientes dos fases:

- Proceso de aceptación. Ante la recepción de cualquier oferta para el alquiler de cualquiera de los inmuebles de la Sociedad se realiza un proceso de *Scoring* consistente en evaluar la solvencia del inquilino mediante el examen de la documentación solicitada que consiste principalmente en el examen del contrato laboral (al objeto de verificar antigüedad y si el mismo es de carácter indefinido o temporal), la última declaración de la renta, 3 últimos recibos de nóminas y la comprobación de la inclusión del futuro inquilino en el Fichero de Inquilinos Morosos (FIM). En caso de que la información facilitada para el proceso de análisis resulte positiva, y se considera como tal cuando el futuro inquilino tiene en vigencia un contrato indefinido de al menos 12 meses, ha tenido una continuidad laboral en los últimos 24 meses y el importe del alquiler suponga como mucho un 35% de la renta mensual disponible, se procede a aceptar al inquilino y a firmar el contrato de arrendamiento. En caso de que no se cumpliera algunos de los requisitos anteriores se solicita al futuro inquilino, garantías adicionales, ya sea en forma de depósito o de avales / avalistas. En ningún caso se aceptan inquilinos que, aun cumpliendo con todos los requisitos establecidos anteriormente, la renta del inmueble a alquilar suponga más de un 45% de la renta mensual disponible, tenga contrato temporal o tenga un contrato indefinido con período de prueba, salvo



que se aporten garantías adicionales que a juicio de la Sociedad sean suficientes para asegurar posibles situaciones de impago futuras.

Adicionalmente, y desde el mes de junio de 2018, la Sociedad contrata seguros de impago con entidades de reconocido prestigio para el 100% de los contratos firmados, salvo que el inquilino entregue una garantía en depósito de entre 4 y 6 meses de renta.

- Proceso de gestión de la morosidad. En este sentido la Sociedad tiene establecido un sistema de comunicaciones extrajudicial, previas al inicio de la acción judicial para la reclamación de las rentas impagadas. De tal manera, para el caso de existir un retraso en el cobro de una (1) mensualidad de renta, se hace una gestión telefónica a cara a apercibirle de la falta de pago y entender las razones para el retraso. En el caso de acumularse un mes más de impago de renta, es decir, darse dos (2) meses de retraso en el pago de renta, se procede al envío de una carta fehaciente reclamándole el pago de manera amistosa. Si la deuda por impago de la renta llegará a los tres (3) meses de renta se procede a enviar burofax apercibiéndole del inicio de las acciones judiciales pertinentes para el inicio del proceso de desahucio. A tal efecto, la Sociedad tiene contratado un despacho de abogados especializado en este tipo de procedimientos judiciales, que son los encargados de iniciar todas las acciones judiciales y procesales de cara a proceder en el menor plazo posible a la recuperación posesoria de la vivienda y a la reclamación de las cantidades impagadas.

Adicionalmente con una periodicidad semanal se hace un seguimiento por parte de la Gestora y del departamento financiero de la Sociedad junto con el *Property Manager* del estado de la morosidad de cara a adoptar las acciones necesarias.

f) Fraude

Por último, debe considerarse el riesgo de fraude en la información financiera, es decir, el hecho de que los estados financieros puedan no reflejar fielmente la situación financiera, del patrimonio y de los flujos de efectivo. En este sentido cabe destacar que además de la auditoría las cuentas anuales individuales y consolidadas de la Sociedad se procede a formular y a revisar por parte del auditor de cuentas estados financieros consolidados intermedios todos los trimestres.

5. **ACTIVIDADES DE CONTROL**

La Sociedad entiende por control, toda actividad llevada a cabo por la Gestora que suponga un apoyo para asegurar el seguimiento de las instrucciones de la Dirección con el fin de mitigar los riesgos que suponen un impacto significativo en los objetivos o que pueda llevar a fraude o errores en la información financiera reportada internamente y a terceros.

Según la naturaleza del riesgo, la Gestora y la Sociedad cuenta con procesos de control realizados por las diferentes partes involucradas. A continuación, procedemos a describir las principales actividades de control interno que se llevan a cabo en relación con la información financiera.

Actividades de control llevadas a cabo:

Comité de Inversión y Gestión

La Sociedad cuenta con un Comité de inversión y gestión formado por cuatro miembros (Presidente y Vice-Presidente del Consejo de Administración, Director General y Responsable Financiero), que se reúne con una periodicidad semanal para analizar las diferentes oportunidades de inversión y aprobar las operaciones que encajen con la estrategia de la Sociedad. Los resultados de dicho Comité son elevados al Consejo de Administración para su aprobación en el caso de ser relevantes.

Las principales funciones del Comité son:

- Monitorizar el día a día de la Sociedad desde un punto de vista financiero y contable,
- La toma de decisiones de gestión y operativas de manera colegiada,



- Examen de los presupuestos de tesorería, y
- Aprobación de los procedimientos y políticas internas.

La base sobre la que se analiza la información de gestión es un cuadro de mando el cual es preparado por la Gestora con una periodicidad semanal. Dicho cuadro de mando otorga la información de gestión más relevante que permita a los miembros ejecutivos la toma de decisiones sobre la gestión diaria de la Sociedad. La principal información que contiene dicho cuadro de mando es la siguiente:

- Estado actual de cada activo (alquilado, disponible, en reacondicionamiento),
- Las fechas de inicio y finalización previstas de las tareas de reacondicionamiento sobre los inmuebles,
- Seguimiento del coste real incurrido frente al estimado al objeto de identificar desviaciones,
- La fecha de la puesta en comercialización de los activos en rentabilidad,
- El precio de publicación (renta mensual) versus el precio mínimo aprobado por parte del Consejo (renta mensual),
- Niveles de ocupación.
- El número de contactos y visitas acumuladas desde su publicación y de la última semana,
- La fecha de firma del contrato, la fecha estimada de finalización del contrato, las garantías adicionales otorgadas por el arrendatario (depósitos, fianzas), el número de meses impagados, así como su importe.

A la finalización de cada reunión del mencionado Comité se levanta un acta el cual es distribuido a todos los asistentes a cara de que aporten sus comentarios. Para el caso que después de una semana no se hubiera recibido feedback por parte de ninguno de los asistentes, el acta se considerara cerrada según el contenido. Toda reunión del Comité comienza con un seguimiento de los puntos marcado para ser seguidos en la reunión anterior.

Planificación y presupuestación

Annualmente, antes de finalizar el ejercicio, se elabora un presupuesto anual del ejercicio siguiente preparado por el Departamento Financiero de la Sociedad y supervisado por la Gestora y aprobado por el Consejo de Administración.

Adicionalmente, ante cada oportunidad de inversión se realiza un análisis en detalle (modelo financiero) que proporcione todos los elementos de cara a aprobar, en su caso, la presentación de una oferta por parte de la Sociedad una vez que la misma ha sido aprobada en primera instancia por el Comité de Inversión y Gestión y posteriormente aprobada en Consejo de Administración.

A lo largo del año, y con una periodicidad mensual, el departamento financiero de la Sociedad junto con la Gestora realiza un seguimiento del mismo, comparando el presupuesto con los resultados obtenidos, identificando desviaciones con respecto a los objetivos establecidos.

Marco de poderes

A continuación, se expone el Marco de poderes establecidos a nivel de la Sociedad junto con las delimitaciones que tiene cada uno de ellos.

VBARE IBERIAN PROPERTIES SOCIMI, S.A.		
	Grupo A	Grupo B
Apoderados	• D. Yair Ephrati • D. Lior Kaver • D. Ido Nouberger • D. Victor Shamrich	• D. Fernando Ernesto Acuña Ruiz • D. Juan Manuel Soldado Huertas • D. Fabrizio Agrimi • D. Alberto García de Novales
Poderes		
Dos apoderados cualesquiera del grupo A, actuando mancomunadamente con un apoderado del grupo B (excepto por los	1. Abrir, operar, disponer y cancelar todo tipo de cuentas de cualquier clase en cualesquiera bancos, dando órdenes de pago y disponiendo de las mismas mediante cualquier procedimiento; efectuar cobros y pagos en general; percibir intereses y cantidades en metálico. Cualquier apoderado del grupo B (incluidos en este caso D. Fabrizio Agrimi y D. Alberto García de Novales) podrá ver el estado de las cuentas o solicitar	



apoderados D. Fabrizio Agrimi y D. Alberto García de Novales) O Dos apoderados Cualesquiera del grupo B actuando mancomunadamente por importe igual o inferior a 10.000 Euros o bien la operación consista en una transferencia de fondos a favor de la sociedad VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L. y de la sociedad VBA SUB 2018, Socimi S.L.U.	un extracto con el saldo y movimientos de las cuentas, pero cualquier uso o disposición de los saldos de las mismas se registrará por lo previsto en los párrafos siguientes. 2. Librar, endosar, aceptar, avalar, negociar, descontar, pagar, intervenir y protestar letras de cambio, talones, cheques, pagarés, certificaciones de obra y demás documentos mercantiles y toda clase de documentos de giro y efectos de comercio. 3. Expedir y firmar facturas, recibos y cartas de pago de toda especie y por cualquier concepto; reclamar y exigir en pago las cantidades que por cualquier concepto se adeuden a la Sociedad. 4. Para vender activos de la Sociedad por cualquier título. 5. Representar a la Sociedad en cualquier acto o negocio jurídico ante cualesquiera personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, y firmar o suscribir todo tipo de contratos y documentos en nombre y representación de la Sociedad, en documento público o privado, que entren dentro del objeto social y de la operativa de la Sociedad, pudiendo ejercitar los derechos y obligaciones que se deriven de los mismos. 6. Celebrar todo tipo de contratos, de préstamo, crédito, depósito o cualesquiera otros contratos con bancos, con o sin garantías. Otorgar, obtener, aceptar y rechazar garantías reales y personales. Realizar cualesquiera operaciones con valores o instrumentos financieros. 7. Adquirir y disponer por cualquier título, así como hipotecar, pignorar y gravar por cualquier título bienes muebles e inmuebles, efectos, valores, instrumentos financieros y derechos reales o personales. 8. Constituir, suscribir, modificar, renunciar, extinguir, inscribir y cancelar derechos reales y derechos en nombre de la Sociedad. 9. Representar a la Sociedad ante toda clase de organismos y autoridades públicas, incluyendo, sin limitación, autoridades tributarias y laborales o de seguridad social, pudiendo realizar cuantas acciones y firmar cuantos documentos sean necesarios para cumplir con cualesquiera obligaciones legales de la Sociedad.
Actuando Mancomunadamente dos apoderados cualesquiera del grupo B, en nombre y representación de la Sociedad.	1. Contactar y entablar negociaciones con cualesquiera terceros, incluyendo, sin limitación, entidades de crédito, en relación con posibles adquisiciones por parte de la Sociedad de activos inmobiliarios, incluyendo, entre otras cuestiones, la negociación de los términos y condiciones que aplicarían a dichas adquisiciones. 2. Preparar, firmar, negociar y presentar, en nombre y representación de la Sociedad, cualesquiera ofertas vinculantes o no vinculantes frente a terceros para la adquisición de activos inmobiliarios, en los términos y condiciones que los Apoderados estimen convenientes. 3. Comparecer ante un notario español para otorgar la escritura pública de constitución de una sociedad limitada española con el socio o los socios que estime oportunos, en su caso, con absoluta libertad para llevar a cabo cuantos actos previos, concurrentes o conexos fueran necesarios o convenientes, incluyendo, sin limitación, solicitar la denominación que estimen conveniente y obtener del Registro Mercantil central su reserva en nombre de la Sociedad, determinar con absoluta libertad los estatutos sociales, que a su juicio consideren oportunos, realizar y recibir todo tipo de manifestaciones y declaraciones de voluntad, realizar y desembolsar cualesquiera aportaciones al capital social, nombrar como administradores o auditores a cualesquiera personas físicas o jurídicas (incluidos los propios apoderados), representar a la Sociedad como socio de la nueva sociedad a cualesquiera efectos, incluyendo, sin limitación, celebrar juntas de socios o tomar decisiones de socio único, y adoptar

	cualesquiera acuerdos que consideren convenientes en uno o varios actos. 4. Llevar a cabo, igualmente en nombre y representación de la Sociedad, cualesquiera otras actuaciones relativas a cuestiones relacionadas directa o indirectamente con la constitución e inicio de actividades de las citadas sociedades, entre otras, comparecer ante las autoridades administrativas y firmar, en nombre de la Sociedad, cuantos documentos o formularios sean necesarios a los efectos anteriores (incluso escrituras o documentos complementarias y de aceptación, ratificación, subsanación, adición, aclaración o rectificación), incluyendo, sin limitación, para la obtención de la identificación fiscal provisional o definitiva de la nueva sociedad, o constituir o abrir depósitos bancarios con los mismos derechos que se han expuesto anteriormente en relación a la transferencia de fondos o cuentas corrientes en la entidad que libremente determinen los apoderados con los mismos derechos que se han expuesto anteriormente en relación a la transferencia de fondos, con las limitaciones de uso establecidas para la sociedad gestora de la Sociedad.
Actuando Mancomunadamente dos apoderados cualesquiera del grupo B, en nombre y representación de la Sociedad, siempre que en virtud de dichas actuaciones la Sociedad no asuma ninguna obligación de pago o financiera	1. Representar a la Sociedad ante toda clase de organismos y autoridades públicas únicamente a los efectos de realizar cuantas acciones formales y firmar cuantos documentos sean precisos o convenientes para solicitar y obtener todo tipo de licencias, permisos o autorizaciones para la Sociedad. 2. Firmar y presentar cualesquiera documentos ante las autoridades tributarias y laborales o de seguridad social, pudiendo realizar cuantas acciones y firmar cuantos documentos sean necesarios para cumplir con cualesquiera obligaciones legales de la Sociedad. 3. Firmar, abrir y gestionar la correspondencia de la Sociedad. 4. Solicitar y suscribir cuantos documentos públicos y/o privados sean necesarios para la obtención del "Certificado Electrónico de Personas Jurídicas, (CPJ)" y la asignación de la firma electrónica de la Sociedad, así como de los certificados que fueren requeridos para tal fin. Utilizar, en nombre de la Sociedad, el certificado de firma electrónica en las relaciones que mantenga la Sociedad con Administraciones Públicas.
Actuando mancomunadamente dos Apoderados cualesquiera del Grupo B, en nombre y representación de la Sociedad, siempre que el precio total no exceda del 25% del capital social de la Sociedad en cada momento	1. Comparecer ante Notario público español con objeto de elevar a público los contratos privados de compraventa u otorgar las escrituras públicas de compraventa por medio de los cuales la Sociedad adquiera inmuebles, por el precio y en los términos y condiciones que los Apoderados consideren oportunos, así como otorgar escrituras públicas o documentos de formalización, reconocimiento, ratificación, confirmación, rectificación o modificación en relación con la anteriormente mencionada transmisión. 2. Comparecer ante notario español para formalizar la compra de los inmuebles por título de compraventa. 3. Realizar, directamente o a través de un notario de su elección, cualquier tipo de notificación complementaria relacionada con la adquisición de inmuebles. 4. Celebrar cualesquiera otros acuerdos o contratos en relación con la mencionada adquisición, en los términos y condiciones y con las partes que los Apoderados consideren oportunos. 5. Comparecer ante cualesquiera entidades españolas públicas o privadas, incluyendo sin limitación alguna el Registro Mercantil, el Registro de la Propiedad y la Dirección General de Comercio e Inversiones, con el fin de llevar a cabo todos los actos y procedimientos necesarios o convenientes y de presentar, otorgar, firmar y someter todos los documentos necesarios para completar, perfeccionar y

	asegurar la plena validez y la eficacia de todas las operaciones contempladas en este poder. 6. Realizar cuantas acciones conexas o complementarias sean necesarias para el completo cumplimiento del mandato recibido así como otorgar cualquier otro documento público o privado que esté relacionado con este poder. 7. En el ejercicio de la autoridad conferida en los párrafos precedentes, fijar los términos y condiciones que considere apropiados y emitir y recibir todo tipo de declaraciones de voluntad y manifestaciones. 8. Suscribir y ratificar cuantos documentos, públicos o privados, sean necesarios para el ejercicio de las anteriores facultades, incluyendo asimismo, si fuera necesario, cualesquiera escrituras de aclaración, subsanación, rectificación, cancelación o ratificación, y realizar cuantos actos o negocios sean procedentes en orden a la inscripción en los Registros Oficiales procedentes (incluido sin limitación alguna el Registro Mercantil y el Registro de la Propiedad correspondiente), de cualesquiera documentos, actos o negocios jurídicos que fueran otorgados o se hubieran celebrado en cumplimiento del poder otorgado en su favor.
Actuando solidaria e indistintamente cualquiera de los Apoderados del Grupo B, en nombre y representación de la Sociedad	1. En particular y sin ánimo limitativo, comparecer ante notario español para otorgar el acta de manifestaciones relativo a la titularidad real de la Sociedad, en relación con lo dispuesto en la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo. La Sociedad por la presente autoriza e instruye a los Apoderados a realizar las siguientes actuaciones según resulte de aplicación: - identificar a cualesquiera personas físicas que: (i) posean, directa o indirectamente, el 25% o más del capital o los derechos de voto de la Sociedad; o (u) ejerzan directa o indirectamente el control de la gestión de la Sociedad por cualesquiera otros medios; o - declarar que: (i) ninguna persona física posee, ya sea directa o indirectamente, el 25% o más del capital o los derechos de voto de la Sociedad; (ii) ninguna persona, ya sea directa, o indirectamente ejerce el control de la gestión de la Sociedad por cualesquiera otros medios; (iii) la Sociedad no tiene titular real a los efectos de lo previsto en la Ley 10/2010 de prevención del blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo; y (iv) que de conformidad con lo anterior, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 8 del Reglamento aprobado por el Real Decreto 304/2014, se considera que el ejercicio de control sobre la Sociedad lo tienen sus administradores y por tanto son éstos sus titulares reales. 2. Presentar y liquidar los impuestos, tributos, gastos y aranceles que se deriven del otorgamiento de los documentos y de la realización de las operaciones y negocios descritos en los apartados anteriores. 3. Representar a la Sociedad y realizar cualesquiera comunicaciones y notificaciones que los Apoderados consideren convenientes o necesarias ante las administraciones o delegaciones de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria y ante cualesquiera otras administraciones tributarias competentes. 4. Para hacer y recibir cualesquiera pagos en general y depositarlo en cualquiera de las cuentas bancarias de la Sociedad y firmar cualesquiera documentos en relación con los arrendatarios de cualquiera de los activos de la Sociedad; y, si es necesario, para recibir pagos, intereses y cualquier cantidad de dinero en efectivo, cheques o pagos realizados por otros medios.



	5. Expedir y firmar facturas, recibos y cartas de pago de toda especie y por cualquier concepto; reclamar y exigir en pago las cantidades que por cualquier concepto se adeuden a la Sociedad.
--	--

VBA SUB 2018 S.L.U.		
	Grupo A	Grupo B
Apoderados	D. Yair Ephrati D. Lior Kaver D. Ido Nouberger D. Victor Shamrich	D. Fernando Ernesto Acuña Ruiz D. Juan Manuel Soldado Huertas D. Fabrizio Agrimi D. Alberto García de Novales
Poderes		
Dos apoderados cualesquiera del grupo A, actuando mancomunadamente con un apoderado del grupo B (excepto por los apoderados D. Fabrizio Agrimi y D. Alberto García de Novales) O Dos apoderados Cualesquiera del grupo B actuando mancomunadamente por importe igual o inferior a 10000 Euros o bien la operación consista en una transferencia de fondos a favor de la sociedad VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L. y de la sociedad VBARE Iberian Properties, SOCIMI, S.A.	1. Abrir, operar, disponer y cancelar todo tipo de cuentas de cualquier clase en cualesquiera bancos, dando órdenes de pago y disponiendo de las mismas mediante cualquier procedimiento; efectuar cobros y pagos en general; percibir intereses y cantidades en metálico. Cualquier apoderado del grupo B (incluidos en este caso D. Fabrizio Agrimi y D. Alberto García de Novales) podrá ver el estado de las cuentas o solicitar un extracto con el saldo y movimientos de las cuentas, pero cualquier uso o disposición de los saldos de las mismas se regirá por lo previsto en los párrafos siguientes. 2. Librar, endosar, aceptar, avalar, negociar, descontar, pagar, intervenir y protestar letras de cambio, talones, cheques, pagarés, certificaciones de obra y demás documentos mercantiles y toda clase de documentos de giro y efectos de comercio. 3. Expedir y firmar facturas, recibos y cartas de pago de toda especie y por cualquier concepto; reclamar y exigir en pago las cantidades que por cualquier concepto se adeuden a la Sociedad. 4. Para vender activos de la Sociedad por cualquier título. 5. Representar a la Sociedad en cualquier acto o negocio jurídico ante cualesquiera personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, y firmar o suscribir todo tipo de contratos y documentos en nombre y representación de la Sociedad, en documento público o privado, que entren dentro del objeto social y de la operativa de la Sociedad, pudiendo ejercitar los derechos y obligaciones que se deriven de los mismos. 6. Celebrar todo tipo de contratos, de préstamo, crédito, depósito o cualesquiera otros contratos con bancos, con o sin garantías. Otorgar, obtener, aceptar y rechazar garantías reales y personales. Realizar cualesquiera operaciones con valores o instrumentos financieros. 7. Adquirir y disponer por cualquier título, así como hipotecar, pignorar y gravar por cualquier título bienes muebles e inmuebles, efectos, valores, instrumentos financieros y derechos reales o personales. 8. Constituir, suscribir, modificar, renunciar, extinguir, inscribir y cancelar derechos reales y derechos en nombre de la Sociedad. 9. Representar a la Sociedad ante toda clase de organismos y autoridades públicas, incluyendo, sin limitación, autoridades tributarias y laborales o de seguridad social, pudiendo realizar cuantas acciones y firmar cuantos documentos sean necesarios para cumplir con cualesquiera obligaciones legales de la Sociedad.	
Actuando Mancomunadamente dos apoderados cualesquiera del grupo B, en nombre y representación de la Sociedad.	1. Contactar y entablar negociaciones con cualesquiera terceros, incluyendo, sin limitación, entidades de crédito, en relación con posibles adquisiciones por parte de la Sociedad de activos inmobiliarios, incluyendo, entre otras cuestiones, la negociación de los términos y condiciones que aplicarían a dichas adquisiciones.	

	2. Preparar, firmar, negociar y presentar, en nombre y representación de la Sociedad, cualesquiera ofertas vinculantes o no vinculantes frente a terceros para la adquisición de activos inmobiliarios, en los términos y condiciones que los Apoderados estimen convenientes. 3. Comparecer ante un notario español para otorgar la escritura pública de constitución de una sociedad limitada española con el socio o los socios que estime oportunos, en su caso, con absoluta libertad para llevar a cabo cuantos actos previos, concurrentes o conexos fueran necesarios o convenientes, incluyendo, sin limitación, solicitar la denominación que estimen conveniente y obtener del Registro Mercantil central su reserva en nombre de la Sociedad, determinar con absoluta libertad los estatutos sociales, que a su juicio consideren oportunos, realizar y recibir todo tipo de manifestaciones y declaraciones de voluntad, realizar y desembolsar cualesquiera aportaciones al capital social, nombrar como administradores o auditores a cualesquiera personas físicas o jurídicas (incluidos los propios apoderados), representar a la Sociedad como socio de la nueva sociedad a cualesquiera efectos, incluyendo, sin limitación, celebrar juntas de socios o tomar decisiones de socio único, y adoptar cualesquiera acuerdos que consideren convenientes en uno o varios actos. 4. Llevar a cabo, igualmente en nombre y representación de la Sociedad, cualesquiera otras actuaciones relativas a cuestiones relacionadas directa o indirectamente con la constitución e inicio de actividades de las citadas sociedades, entre otras, comparecer ante las autoridades administrativas y firmar, en nombre de la Sociedad, cuantos documentos o formularios sean necesarios a los efectos anteriores (incluso escrituras o documentos complementarias y de aceptación, ratificación, subsanación, adición, aclaración o rectificación), incluyendo, sin limitación, para la obtención de la identificación fiscal provisional o definitiva de la nueva sociedad, o constituir o abrir depósitos bancarios con los mismos derechos que se han expuesto anteriormente en relación a la transferencia de fondos o cuentas corrientes en la entidad que libremente determinen los apoderados con los mismos derechos que se han expuesto anteriormente en relación a la transferencia de fondos, con las limitaciones de uso establecidas para la sociedad gestora de la Sociedad.
Actuando Mancomunadamente dos apoderados cualesquiera del grupo B, en nombre y representación de la Sociedad, siempre que en virtud de dichas actuaciones la Sociedad no asuma ninguna obligación de pago o financiera	1. Representar a la Sociedad ante toda clase de organismos y autoridades públicas únicamente a los efectos de realizar cuantas acciones formales y firmar cuantos documentos sean precisos o convenientes para solicitar y obtener todo tipo de licencias, permisos o autorizaciones para la Sociedad. 2. Firmar y presentar cualesquiera documentos ante las autoridades tributarias y laborales o de seguridad social, pudiendo realizar cuantas acciones y firmar cuantos documentos sean necesarios para cumplir con cualesquiera obligaciones legales de la Sociedad. 3. Firmar, abrir y gestionar la correspondencia de la Sociedad. 4. Solicitar y suscribir cuantos documentos públicos y/o privados sean necesarios para la obtención del "Certificado Electrónico de Personas Jurídicas, (CPJ) " y la asignación de la firma electrónica de la Sociedad, así como de los certificados que fueren requeridos para tal fin. Utilizar, en nombre de la Sociedad, el certificado de firma electrónica en las relaciones que mantenga la Sociedad con Administraciones Públicas.
Actuando mancomunadamente dos Apoderados cualesquiera del Grupo B, en nombre y	1. Comparecer ante Notario público español con objeto de elevar a público los contratos privados de compraventa u otorgar las escrituras públicas de compraventa por medio de los cuales la Sociedad adquiera inmuebles, por el precio y en los términos y condiciones que los

representación de la Sociedad, siempre que el precio total no exceda del 25% del capital social de la Sociedad en cada momento	Apoderados consideren oportunos, así como otorgar escrituras públicas o documentos de formalización, reconocimiento, ratificación, confirmación, rectificación o modificación en relación con la anteriormente mencionada transmisión. 2. Comparecer ante notario español para formalizar la compra de los inmuebles por título de compraventa. 3. Realizar, directamente o a través de un notario de su elección, cualquier tipo de notificación complementaria relacionada con la adquisición de inmuebles. 4. Celebrar cualesquiera otros acuerdos o contratos en relación con la mencionada adquisición, en los términos y condiciones y con las partes que los Apoderados consideren oportunos. 5. Comparecer ante cualesquiera entidades españolas públicas o privadas, incluyendo sin limitación alguna el Registro Mercantil, el Registro de la Propiedad y la Dirección General de Comercio e Inversiones, con el fin de llevar a cabo todos los actos y procedimientos necesarios o convenientes y de presentar, otorgar, firmar y someter todos los documentos necesarios para completar, perfeccionar y asegurar la plena validez y la eficacia de todas las operaciones contempladas en este poder. 6. Realizar cuantas acciones conexas o complementarias sean necesarias para el completo cumplimiento del mandato recibido, así como otorgar cualquier otro documento público o privado que esté relacionado con este poder. 7. En el ejercicio de la autoridad conferida en los párrafos precedentes, fijar los términos y condiciones que considere apropiados y emitir y recibir todo tipo de declaraciones de voluntad y manifestaciones. 8. Suscribir y ratificar cuantos documentos, públicos o privados, sean necesarios para el ejercicio de las anteriores facultades, incluyendo asimismo, si fuera necesario, cualesquiera escrituras de aclaración, subsanación, rectificación, cancelación o ratificación, y realizar cuantos actos o negocios sean procedentes en orden a la inscripción en los Registros Oficiales procedentes (incluido sin limitación alguna el Registro Mercantil y el Registro de la Propiedad correspondiente), de cualesquiera documentos, actos o negocios jurídicos que fueran otorgados o se hubieran celebrado en cumplimiento del poder otorgado en su favor.
Actuando solidaria e indistintamente cualquiera de los Apoderados del Grupo B, en nombre y representación de la Sociedad	1. En particular y sin ánimo limitativo, comparecer ante notario español para otorgar el acta de manifestaciones relativo a la titularidad real de la Sociedad, en relación con lo dispuesto en la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo. La Sociedad por la presente autoriza e instruye a los Apoderados a realizar las siguientes actuaciones según resulte de aplicación: - identificar a cualesquiera personas físicas que: (i) posean, directa o indirectamente, el 25% o más del capital o los derechos de voto de la Sociedad; o (u) ejerzan directa o indirectamente el control de la gestión de la Sociedad por cualesquiera otros medios; o - declarar que: (i) ninguna persona física posee, ya sea directa indirectamente, el 25% o más del capital o los derechos de voto de la Sociedad; (ii) ninguna persona, ya sea directa, o indirectamente ejerce el control de la gestión de la Sociedad por cualesquiera otros medios; (iii) la Sociedad no tiene titular real a los efectos de lo previsto en la Ley 10/2010 de prevención del blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo; y (iv) que de conformidad con lo anterior, y de



	acuerdo con lo establecido en el artículo 8 del Reglamento aprobado por el Real Decreto 304/2014, se considera que el ejercicio de control sobre la Sociedad lo tienen sus administradores y por tanto son éstos sus titulares reales. 2. Presentar y liquidar los impuestos, tributos, gastos y aranceles que se deriven del otorgamiento de los documentos y de la realización de las operaciones y negocios descritos en los apartados anteriores. 3. Representar a la Sociedad y realizar cualesquiera comunicaciones y notificaciones que los Apoderados consideren convenientes o necesarias ante las administraciones o delegaciones de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria y ante cualesquiera otras administraciones tributarias competentes. 4. Para hacer y recibir cualesquiera pagos en general y depositarlo en cualquiera de las cuentas bancarias de la Sociedad y firmar cualesquiera documentos en relación con los arrendatarios de cualquiera de los activos de la Sociedad; y, si es necesario, para recibir pagos, intereses y cualquier cantidad de dinero en efectivo, cheques o pagos realizados por otros medios. 5. Expedir y firmar facturas, recibos y cartas de pago de toda especie y por cualquier concepto; reclamar y exigir en pago las cantidades que por cualquier concepto se adeuden a la Sociedad.
--	---

Registro de Ingresos y cuentas a cobrar

El *Property Manager* y el *Portfolio Manager* son los encargados de realizar y supervisar la gestión de los alquileres de todas las viviendas que se encuentran alquiladas cuyas funciones son supervisadas por la Gestora y por el Departamento Financiero de la Sociedad. Principalmente se encarga de gestionar los contratos con los inquilinos y asegurar el cumplimiento de las condiciones acordadas, de controlar las remesas de recibos domiciliadas y la de asegurar los cobros de aquellos alquileres que no se encuentran domiciliadas.

En concreto, las responsabilidades del *Property Manager* y el *Portfolio Manager* son las que se incluyen a continuación:

- Cálculo y entrega de las facturas de alquiler correspondientes a los inquilinos.
- Control de los posibles descuentos que en ocasiones se pueden otorgar a los inquilinos.
- Verificación de cumplimiento de las obligaciones del arrendatario, destacando el pago del alquiler y otros gastos de mantenimiento. Si fuera necesario, el seguimiento de acciones legales y/o judiciales hasta obtener las cantidades correspondientes o la finalización de los contratos en comunicación con el despacho de abogados contratado a tal efecto.
- Confección de un presupuesto anual de gestión de la propiedad.
- Confección de reportes mensuales y anuales de administración de la propiedad.
- Supervisión de los plazos de finalización de los contratos de arrendamiento firmados, así como sus cláusulas.
- Cálculo de una revisión anual sobre la renta de los inquilinos.
- Realización de unos informes mensuales de los ingresos y gastos recurrentes de las viviendas en alquiler y seguimiento de los mismos.
- Conservación de toda la documentación relacionada con la gestión de la propiedad.

La información sobre los ingresos de los alquileres es consolidada finalmente por el *Property Manager* y transmitida al departamento financiero de la Sociedad.

Registro y valoración de los activos

En relación al registro de los activos adquiridos cabe mencionar que las políticas de capitalización de costes están definidas conjuntamente por la Dirección Financiera de la Sociedad y la Gestora. En la adquisición de cada activo se le proporciona un listado detallado por elemento (atendiendo a su naturaleza) al Contable



identificándole la cuenta contable o naturaleza en la que cada uno de los elementos debe ser registrado, así como las políticas de amortización y la descomponetización de todos aquellos elementos que individualizadamente supongan un coste sobre el total de la inversión significativo que sean susceptible de diferenciación y con una vida útil sustancialmente diferente al global.

Tal y como se ha explicado anteriormente, la valoración de las inversiones inmobiliarias se lleva a cabo a partir de una estimación de los flujos de efectivo futuros para dichos activos, así como la estimación de la tasa de descuento apropiada para estos flujos de efectivo. En este sentido, el Departamento Financiero de la Sociedad bajo la supervisión de la Gestora procede a registrar el valor razonable de los activos en base a los informes de valoración recibidos y validados de manera individualizada a efectos de los estados financieros consolidados preparados bajo NIIF-UE (tanto trimestrales como anuales), así como a la verificación, y registro en su caso, de cualquier deterioro de valor en el caso de que el valor contable sea inferior al mayor entre el valor en uso o el valor razonable menos los costes de venta a efectos de la elaboración de las cuentas anuales individuales bajo PGC.

Registro de la deuda a coste amortizado y monitorización de los *covenants* financieros

El cálculo del coste amortizado de la deuda, la clasificación entre el corto y largo plazo atendiendo a los vencimientos de la misma, así como el gasto por intereses, es calculado internamente por el Departamento Financiero de la Sociedad bajo la supervisión de la Gestora. Los asientos que se derivan de dichos cálculos son informados al contable de cara a su registro contable y una vez recibido el reporte mensual y con especial atención a los cierres trimestrales y anuales es chequeado por parte del Responsable Financiero su adecuado registro. De igual manera la verificación del desglose de la información normativa en relación a la nota de deuda financiera en los estados financieros (tanto anuales como trimestrales), es realizada directamente por el Departamento Financieros de la Sociedad bajo la supervisión de la Gestora.

Proceso de cierre y reporting

Desde un punto de vista administrativo - contable la Sociedad tiene internalizadas las funciones financieras mientras que la gestión de impuestos está subcontratada con un proveedor externo de reconocido prestigio (Auxadi Contables & Consultores, S.A.) que actúa siempre bajo la supervisión del Responsable Financiero de la Sociedad y de la Gestora.

Toda la documentación soporte que da lugar a los asientos contables de la Sociedad, son enviados al departamento contable diariamente, toda vez que han sido visadas por los departamentos correspondientes y revisadas por el departamento financiero de la Sociedad y de la Gestora.

Igualmente, con una periodicidad semanal el departamento contable envía un reporte en Excel (compuesto principalmente por un balance de sumas y saldos y los mayores de las cuentas contables). Dicho reporte es chequeado con las previsiones que, con anterioridad al envío de la información para su contabilización, la Sociedad, al objeto de asegurarse de que la totalidad de las operaciones han sido registradas, así como de su adecuado tratamiento contable.

El sistema operativo utilizado por la Sociedad es Prinex, programa de reconocido prestigio y especializado para empresas inmobiliarias que permite el seguimiento y monitorización individualizada, desde un punto de vista de gestión, contable y financiero de todos los flujos generados por los activos de la Sociedad. Este hecho permite que en todo momento se tenga acceso a la información contable por parte de la Sociedad. Todos los asientos contables (a excepción de la amortización) son introducidos de manera manual, si bien la posibilidad de existencia de errores queda mitigada por la realización de cierres mensuales los cuales son revisados por el departamento financiero de la Sociedad y la Gestora.

La elaboración de los estados financieros (ya sean intermedios o anuales) es realizada directamente por el personal de la Sociedad (cuyos profesionales cuentan con un amplio y dilatado conocimiento en áreas técnico -



contable y de auditoría) y supervisados por la Gestora, al objeto de asegurar los mayores estándares de calidad de los mismos.

En aras de dotar de la mayor transparencia a sus accionistas y de monitorizar los resultados de la Sociedad, que permita una ágil toma de decisiones, se procede a la preparación de estados financieros consolidados intermedios resumidos preparados bajo Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE) con una periodicidad trimestral. Dichos estados financieros son formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad, sometidos a revisiones limitadas (ISRE 2410) por parte del auditor de cuentas de la Sociedad y comunicados a los accionistas.

Tanto las cuentas anuales como los estados financieros consolidados intermedios son revisadas, previamente a su presentación al Consejo de Administración por el Director General y el Responsable Financiero de la Sociedad. El Consejo de Administración, recibe los estados financieros con la debida antelación de cara a realizar una lectura de los mismos. En su caso expone las dudas que de la lectura de los mismos le puedan surgir en cuanto a información desglosada en las notas de los estados financieros anuales y trimestrales, así como de partidas inusuales, variaciones significativas o cambios en políticas contables en caso de haberlas, las cuales le son explicadas por el Director General en colaboración con el Responsable Financiero de la Sociedad.

Tal y como se ha señalado anteriormente, tanto las cuentas anuales (individuales y consolidadas) como los estados financieros intermedios consolidados están sometidas a auditoría y revisión limitada respectivamente por el auditor de cuentas de la Sociedad. Tanto el Director General como el Responsable Financiero mantienen una comunicación fluida y permanente con el auditor de cuentas a lo largo del ejercicio al objeto de consensuar determinados tratamientos contables que puedan ser complejos y que puedan dar lugar a modificaciones en los estados financieros. Este proceso, como se ha comentado se realiza de manera continua y con la suficiente antelación de cara a anticipar cualquier problema que pueda surgir en el proceso de cierre de los estados financieros.

Cabe destacar que desde su constitución la Sociedad ha estado sometida a la auditoría de las cuentas anuales individuales preparadas bajo PGC y a las cuentas anuales consolidadas preparadas bajo NIIF – UE y a la revisión limitada de los estados financieros intermedios consolidados preparadas bajo NIIF – UE, de los períodos finalizados al 31 de marzo, 30 de junio y 30 de septiembre de cada ejercicio, sin que en ninguno de los casos los informes de auditoría o de revisión limitada contuvieran ningún tipo de salvedad, limitación o párrafo de énfasis.

5. INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN

Tal y como se ha venido comentando a lo largo del presente documento, la Sociedad realiza cierres mensuales, elabora estados financieros intermedios consolidados preparados bajo NIIF-UE, los cuales son formulados por el Consejo de Administración además de contar someter (tal como es requerido por la legislación mercantil en vigor) sus cuentas anuales a auditoría anual.

Este hecho es un elemento distintivo y totalmente novedoso respecto a cualquier sociedad que opera en España y dota a la Sociedad de una transparencia sin precedentes en relación a la información financiera.

Cabe destacar que la totalidad de estados financieros elaborados por la Sociedad (anuales y trimestrales) son revisados y formulados por el Consejo de Administración, poniéndose a disposición de los accionistas de la misma para su revisión y en su caso aprobación (en el caso de las cuentas anuales). Junto con cada comunicación realizada a los accionistas en relación con los estados financieros aprobados, el Director General de la Sociedad procede a informar sobre los principales hechos acaecidos en el ejercicio o período, las principales adquisiciones realizadas, una breve explicación sobre la evolución de la sociedad, así como facilitar información acerca del pipeline de inversión de la Sociedad y las perspectivas para los próximos períodos.

El marco normativo de información financiera adoptada por la Sociedad en relación a las cuentas anuales consolidadas y los estados financieros intermedios consolidados, son las Normas Internacionales Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (modelo del valor razonable de acuerdo a la NIC 40) y en relación a las cuentas anuales individuales, son las normas de registro y valoración establecidas en el Plan General Contable y demás legislación que le sea aplicable.



6. ACTIVIDADES DE MONITORIZACIÓN

Las actividades de monitorización y supervisión de las organizaciones tienen como objetivo determinar si los distintos componentes del sistema de control interno de las mismas funcionan correctamente.

Como se ha mencionado anteriormente en el apartado de Actividades de Control, la Gestora realiza un reporte semanal, el cual sirve como seguimiento de cara conocer la evolución de los principales KPIs de la Sociedad desde un punto de vista técnico, comercial, de gestión, inversión y financiero que permite tomar decisiones de una manera extremadamente ágil de cara a una gestión eficiente sobre la cartera de activos y posibilidades de inversión.

El Consejo de Administración de la Sociedad mantiene también una posición de supervisión continua en las actividades, llevando a cabo una revisión de los principales KPIs de la Sociedad de manera semanal, al objeto de tener un conocimiento continuo de los principales eventos que se van produciendo en la Sociedad al objeto de asegurar que la información financiera que se refleja en los estados financieros es consistente y coherente con la información reportada de manera regular y con los resultados de la Sociedad, para asegurar que es equivalente y refleja de manera adecuada la situación actual de VBARE, así como asegurarse de que es la misma reflejada en su página web y la reportada al mercado. De cara a facilitar esta labor, la totalidad de información financiera formulada por el Consejo de Administración es preparada en inglés y español (siendo ambas auditadas).

En lo que a la transmisión de información se refiere, se lleva a cabo de manera fluida, regular y homogénea gracias al constante contacto entre la Gestora con el Consejo de Administración, así como con el Asesor Registrado, lo que permite que la información publicada en la página web, las presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas y el resto de información emitida al mercado sea consistente y se cumpla con los estándares requeridos por la normativa del MAB.