



Madrid, a 3 de noviembre de 2020

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 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity (en adelante “BME Growth”), VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. (la “Sociedad” o “VBARE”), pone en conocimiento la siguiente:

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

- I.** Informe de Revisión Limitada correspondiente a los Estados Financieros Intermedios Resumidos y Consolidados de la Sociedad y sociedades dependientes, del periodo de nueve (9) meses, finalizado el 30 de septiembre de 2020.
- II.** Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados de la Sociedad y sociedades dependientes, del periodo de nueve (9) meses, finalizado el 30 de septiembre de 2020, preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), formulados el 29 de octubre de 2020 en español e inglés.

Se hace constar que, si bien el Consejo de Administración de la Sociedad ha formulado y aprobado los mencionados Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados con fecha 29 de octubre de 2020, éstos no han podido ser firmados por los Consejeros, al no poder estar presencialmente en la sesión celebrada del Consejo de Administración como consecuencia de la pandemia del COVID-19 y haber asistido a la misma por conferencia telefónica, de acuerdo con lo previsto en el artículo 23.14 de los Estatutos de la Sociedad.

No obstante, se adjunta la certificación emitida por el Secretario No Consejero del Consejo de Administración de la Sociedad donde se manifiesta la conformidad de todos los señores consejeros con los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados formulados en dicha sesión.

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, 3 November, 2020

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 3/2020 of the BME Growth de BME MTF Equity ("BME Growth"), VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. (the "**Company**" or "**VBARE**") hereby publishes the following:

OTHER RELEVANT INFORMATION

- I. Limited Review Report corresponding to the Interim Consolidated Financial Statements of the Company and subsidiaries for the nine (9) month period ended September 30, 2020.
- II. Interim Consolidated Financial Statements of the Company and subsidiaries for the nine (9) month period ended September 30, 2020, prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards adopted by the European Union (IFRS-EU) formulated on October 29, 2020 both Spanish and English.

It is noted that, although the Board of Directors of the Company has issued and approved the aforementioned Interim Consolidated Financial Statements dated 29 October 2020, these could not be signed by the Directors, as they could not be present at the meeting of the Board of Directors as a result of the COVID-19 pandemic and had to attend the meeting by telephone conference, in accordance with article 23.14 of the Company's Bylaws.

However, attached is the certificate issued by the Secretary Non Director of the Company's Board of Directors stating the conformity of all the directors with the Interim Consolidated Financial Statements of the Company issued at that meeting.

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

Mr. Íñigo Sánchez del Campo Basagoiti
Non-Board Secretary of the Board of Directors
VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.



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

Informe de revisión limitada de estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2020 elaborados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE)

Informe de revisión limitada de estados financieros intermedios resumidos consolidados

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

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. (en adelante la Sociedad dominante) y sociedades dependientes (en adelante el Grupo), que comprenden el balance al 30 de septiembre de 2020, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al periodo intermedio de nueve meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios resumidos consolidados de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios resumidos consolidados basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

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

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos del periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2020 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.

Párrafos de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 2 adjunta, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A y sociedades dependientes correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019. Nuestra conclusión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Llamamos la atención sobre la nota 3 adjunta, en la que se describe que, como consecuencia de la pandemia de COVID-19, los valoradores externos del Grupo han incluido una "incertidumbre material" en la valoración de las inversiones inmobiliarias registradas por importe de 71.811 miles de euros. Por consiguiente, los valoradores externos recomiendan que se tenga en cuenta éste hecho al tomar decisiones basadas en dicha valoración y que se mantenga bajo revisión. Nuestra conclusión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Gonzalo Sanjurjo Pose

29 de octubre de 2020

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2020 Núm. 01/20/11815

30,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

Informe sobre trabajos distintos
a la auditoría de cuentas



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

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2020, preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE)

Índice

	Página
Balance intermedio resumido consolidado	3-4
Cuenta de resultados intermedia resumida consolidada	5
Estado del resultado global intermedio resumido consolidado	6
Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado	7
Estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado	8
Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados	9 – 35



Balance intermedio resumido consolidado al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019

(Expresado en miles de Euros)

Activos	Nota	30 septiembre 2020	31 diciembre 2019
Activos no corrientes		72.058	73.113
Inmovilizado material		34	4
Inversiones inmobiliarias	3	71.811	72.945
Inversiones financieras a largo plazo	4	213	164
Activos corrientes		4.630	2.938
Anticipos a proveedores	4	15	44
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		213	115
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	4	129	53
Otros créditos con las Administraciones Públicas	9	84	62
Periodificaciones a corto plazo		67	50
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	4, 5	4.335	2.729
Total Activos		76.688	76.051

Las notas 1 a 16 son parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2020.

**Balance intermedio resumido consolidado al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019**

(Expresado en miles de Euros)

Patrimonio Neto y Pasivos	Nota	30 septiembre 2020	31 diciembre 2019
Patrimonio neto		52.179	55.626
Capital social	6	18.049	18.049
Prima de emisión	6	20.605	22.007
Acciones y participaciones en patrimonio propias	6	(464)	(420)
Resultados acumulados	6	13.989	15.990
Pasivos no corrientes		22.839	19.373
Deudas a largo plazo		22.839	19.373
Deudas con entidades de crédito	4,8	22.515	18.948
Otros pasivos financieros	4	324	425
Pasivos corrientes		1.670	1.052
Deudas a corto plazo		578	493
Deudas con entidades de crédito	4,8	578	493
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		1.092	559
Proveedores	4	538	393
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	4,12	457	23
Remuneraciones pendientes de pago	4	25	52
Otras deudas con las Administraciones Públicas	9	31	70
Anticipos de clientes	4	41	21
Total Patrimonio neto y pasivos		76.688	76.051

Las notas 1 a 16 son parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2020.



Cuenta de resultados intermedia resumida consolidada correspondiente al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2020 y el 30 de septiembre de 2019

(Expresada en miles de Euros)

Operaciones continuadas	Nota	30 septiembre 2020	30 septiembre 2019
Ingresos brutos de arrendamiento		1.576	1.340
Otros ingresos de explotación		16	19
Gastos de personal	10b	(380)	(397)
Otros gastos de explotación	10b	(1.607)	(1.397)
Beneficio (Pérdida) realizada y variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias	3,10a	(1.283)	3.312
Resultado operativo		(1.678)	2.877
Resultado financiero	10c	(323)	(295)
Resultado antes de impuestos		(2.001)	2.582
Impuestos sobre beneficios	9	-	-
Resultado del ejercicio atribuido a los accionistas		(2.001)	2.582
Ganancias / Pérdidas por acción básicas y diluidas (Euro)	6	(0,56)	0,98

Las notas 1 a 16 son parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2020.



Estado del resultado global intermedio resumido consolidado correspondiente al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2020 y el 30 de septiembre de 2019

(Expresado en miles de Euros)

	Nota	30 septiembre 2020	30 septiembre 2019
Resultado del periodo		(2.001)	2.582
Otro resultado global:			
Partidas que no se reclasificarán a resultados		-	-
Partidas que posteriormente pueden ser reclasificadas a resultados		-	-
Otro resultado global del periodo		(2.001)	2.582
Atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante		(2.001)	2.582

Las notas 1 a 16 son parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2020.



Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado correspondiente al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2020 y el 30 de septiembre de 2019

(Expresado en miles de Euros)

	Capital	Prima de emisión	Acciones en patrimonio propias	Resultados acumulados	Total
SALDO INICIAL A 1 DE ENERO DE 2019	11.949	12.887	(247)	12.556	37.145
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	2.582	2.582
Operaciones con socios o propietarios:					
Aumentos de capital (neto de costes de emisión)	6.100	10.140			16.240
Distribución de prima de emisión	-	(1.020)	-	-	(1.020)
Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias	-	-	(2)	-	(2)
SALDO FINAL A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019	18.049	22.007	(249)	15.138	54.945
SALDO INICIAL A 1 DE ENERO DE 2020	18.049	22.007	(420)	15.990	55.626
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	(2.001)	(2.001)
Operaciones con socios o propietarios:					
Distribución de prima de emisión	-	(1.402)	-	-	(1.402)
Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias	-	-	(44)	-	(44)
SALDO FINAL A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020	18.049	20.605	(464)	13.989	52.179

Las notas 1 a 16 son parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2020.



Estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado correspondiente al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2020 y el 30 de septiembre de 2019

(Expresado en miles de Euros)

	Nota	30 septiembre 2020	30 septiembre 2019
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
		(126)	(993)
Resultado del periodo		(2.001)	2.582
Total ajustes del resultado:		1.875	(3.575)
Ajustes del resultado:		1.614	(2.983)
- Pérdida (B°) realizada y variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias	3	1.283	(3.312)
- Correcciones valorativas de deterioro		8	34
- Gastos financieros	10d	323	295
Cambios en el capital corriente:		261	(592)
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(144)	(28)
- Acreedores y otras cuentas a pagar		405	(564)
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
		(179)	(13.460)
- Pagos por inmovilizado material		(30)	(1)
- Pagos por inversiones inmobiliarias	3	(1.012)	(13.459)
- Cobros por ventas de inversiones inmobiliarias	3	863	-
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
		1.911	18.152
- Cobros (Pagos) por instrumentos de patrimonio		-	16.240
- Adquisición de acciones propias	6	(86)	(59)
- Enajenación de acciones propias	6	42	57
- Devolución de Prima de emisión	6	(1.402)	(1.020)
- Deudas con entidades de crédito (Cobros por financiación)	8	4.285	3.430
- Deudas con entidades de crédito (pagos por amortización e intereses)	8	(928)	(496)
Aumento / disminución neta del efectivo o equivalentes		1.606	3.699
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del periodo	5	2.729	5.059
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	5	4.335	8.758

Las notas 1 a 16 son parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2020.



Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2020

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 General Castaños 11, 1º Izq., 28004 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 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 BME Growth de BME MTF Equity (anteriormente Mercado Alternativo Bursátil “MAB”) y forman parte del segmento SOCIMIs.

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

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

- a. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- b. La tenencia de participaciones en el capital de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- c. La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión de las SOCIMIs.
- d. La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva. La Sociedad está regulada en conformidad con la Ley de Sociedades de Capital.



Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2020

- e. El desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la Ley aplicable en cada momento.

Régimen SOCIMI

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

Requisitos de inversión (Art. 3)

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

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

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

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

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

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

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

En este sentido el plazo se computará:

- a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la Sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.



Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2020

- 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 periodo 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 periodo 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 4 de marzo de 2019, el Consejo de Administración de la Sociedad, aprobó el reparto de una prima de emisión complementaria por importe de 445 miles de euros (0,188 euros por acción) la cual se hizo efectiva el 15 de marzo de 2019 entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Dominante.



Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2020

Con fecha 3 de septiembre de 2019, el Consejo de Administración de la Sociedad, aprobó el reparto de una prima de emisión complementaria por importe de 574 miles de euros (0,16 euros por acción) la cual se hizo efectiva el 13 de septiembre de 2019 entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Dominante.

Con fecha 9 de marzo de 2020, el Consejo de Administración de la Sociedad, aprobó el reparto de una prima de emisión complementaria por importe de 573 miles de euros (0,16 euros por acción) la cual se hizo efectiva el 16 de marzo de 2020 entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Dominante.

Adicionalmente, con fecha 22 de septiembre de 2020, el Consejo de Administración de la Sociedad, ha aprobado el reparto de una prima de emisión complementaria por importe de 829 miles de euros (0,232 euros por acción) la cual se hizo efectiva el 30 de septiembre de 2020 entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Dominante.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

A 30 de septiembre de 2020, la Sociedad, a juicio de los Administradores de la misma, cumple con todos los requisitos establecidos en el régimen SOCIMI y estiman que la Sociedad cumplirá con dichos requisitos al cierre del ejercicio 2020.

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

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

La Sociedad es Dominante de un grupo de sociedades, y presenta sus cuentas anuales consolidadas preparadas de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE). Al 30 de septiembre de 2020, VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. es la Sociedad Dominante del Grupo VBARE (en lo sucesivo "el Grupo"). No se han producido cambios en el perímetro de consolidación del Grupo respecto al presentado al 31 de diciembre de 2019.

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



Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2020

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 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:

Total de la cifra de activos (Millones de Euros)	Honorario de Gestión progresivo calculado sobre un porcentaje del total de la cifra de activos
De 0 a 60	1%
60.01 a 120	0,9%
120.01 a 250	0,8%
250.01 a 500	0,7%
Más de 500	0,6%

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

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



Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2020

(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.

El success fee estuvo vigente hasta el 31 de diciembre de 2018 y el nuevo success fee está vigente desde su modificación desde el 1 de enero de 2019 como está descrito en la Nota 1.3.

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

1.3. Adenda al Contrato de Gestión

El 19 de junio de 2019, los accionistas de la Compañía y los de la Sociedad Gestora aprobaron modificar el Contrato de Gestión (la "Adenda") en los siguientes términos, sujeto al éxito de la ampliación de capital aprobada el 19 de junio por la Junta General de Accionistas en una cantidad mínima de 12.500.000 de euros, lo cual se dio el 2 de agosto de 2019 (ver nota 6):

1. A partir del 1 de enero de 2019, la comisión de éxito pasó a calcularse como el 16% más iva del importe distribuible del año en curso (como está definido en la adenda) (la "**nueva comisión de éxito**"). La nueva comisión de éxito será pagadera sólo si se consigue un Hurdle Rate anual del 6% y está basado en un mecanismo de catch-up. La comisión de éxito está sujeta a un mecanismo de high water mark, el cual está reflejado en las definiciones y fórmulas de la adenda.
2. El importe distribuible del año en curso se deriva, entre otros, del incremento anual del precio de la acción de la Sociedad, que será la diferencia entre el precio medio ponderado de la acción de la Sociedad de las últimas 90 sesiones bursátiles del ejercicio, pero no menos de 15,7 euros por acción, ajustado por dividendos, otras distribuciones y ampliaciones de capital realizadas en el ejercicio correspondiente.
3. La comisión de éxito se pagará en acciones de la Sociedad, excepto el IVA que se pagará en efectivo.
4. La Sociedad pagará la comisión de éxito en los siete días hábiles siguientes a la fecha de aprobación por la Junta General de Accionistas de las cuentas anuales consolidadas, de acuerdo a la normativa IFRS.



Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2020

5. Adicionalmente, se ha acordado establecer como nueva fecha de finalización del Contrato de Gestión, el 31 de diciembre de 2024, a menos que la Sociedad comience su liquidación antes de esa fecha. En ese caso, el contrato se extenderá hasta el 31 de diciembre de 2026 o hasta la fecha de liquidación de la Sociedad, si es anterior.
6. En caso de resolución del contrato de gestión, la Sociedad no pagará a la Sociedad Gestora ningún termination fee si (a) se produce la liquidación de la Sociedad, o (b) se produce un incumplimiento del contrato de gestión por la sociedad gestora declarado por un tribunal o autoridad competente, o (c) desde abril de 2020, como consecuencia de la formulación en el mercado de una oferta pública de adquisición por las acciones de la Sociedad, sujeto a que al menos el 75% de los accionistas de la Sociedad apruebe la terminación del contrato de gestión con un preaviso mínimo de 180 días.

La liquidación de la Sociedad puede también producirse a partir del año natural 2022 si (a) los fondos propios de la Sociedad, de acuerdo con las cuentas anuales consolidadas auditadas bajo IFRS, al 31 de diciembre de 2021 son inferiores a 100.000.000 euros o (b) el volumen medio diario de negociación durante 2021 es inferior a 75.000 euros.

7. En caso de resolución del contrato por el acuerdo de al menos el 75% de los accionistas de la Sociedad antes del 31 de diciembre de 2024, excepto por la cláusula 6 descrita anteriormente, la Sociedad pagará a la sociedad gestora una comisión de resolución (*Termination Fee*) equivalente a la suma de: (i) dos veces el management fee pagado en el año anterior a la fecha de resolución y (ii) la comisión de éxito pagadera en los dos años naturales siguientes a la fecha de resolución.
8. En el caso de una oferta pública de adquisición, la nueva Comisión de Éxito se pagará en efectivo, y el importe distribuible del año en curso, tal y como se ha descrito anteriormente, se derivará del precio por acción pagado en la oferta pública de adquisición y todas las definiciones se interpretarán de acuerdo a la fecha de la ejecución real.
9. En caso de liquidación de la Sociedad, la Sociedad Gestora gestionará la liquidación de los activos de la Sociedad, incluida la cartera de activos, devolución de todas las deudas por la Sociedad y, posteriormente, distribución a los accionistas con las mayorías aplicables por ley, sin perjuicio del cumplimiento de la cláusula 1 anterior. En tal caso, la Sociedad venderá o enajenará la totalidad de su cartera (sobre una base consolidada) y distribuirá a los accionistas todas las cantidades en efectivo que resulten de dicha distribución o que de otro modo estén disponibles una vez cumplidas todas sus obligaciones legales y contractuales.

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

2.1. Marco Normativo

Los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2020, se han obtenido a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y su filial al 30 de septiembre de 2020, han sido preparadas por los Administradores de la Sociedad Dominante de acuerdo con la NIC 34 "Información financiera intermedia" y deben leerse conjuntamente con las cuentas anuales consolidadas del Grupo al 31 de diciembre de 2019. Las políticas y principios contables se mantienen sin cambios con respecto a los aplicados a 31 de diciembre de 2019.

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



Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2020

Durante el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2020 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio anterior. La preparación de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados, a pesar de no coincidir con el año fiscal del Grupo y de las sociedades que lo integran (ya que el cierre del ejercicio fiscal es el 31 de diciembre de cada año), no obedece al cumplimiento de requerimientos legales o reglamentarios.

Las cuentas anuales individuales y consolidadas de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. del ejercicio 2019, formuladas por sus Administradores, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 24 de marzo de 2020.

Los Administradores de la Sociedad Dominante han preparado estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados para el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2020 atendiendo al principio de empresa en funcionamiento.

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

Las cifras contenidas en estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados están expresadas en miles de euros, salvo que se indique lo contrario.

Nuevas normas NIIF-UE, modificaciones e interpretaciones CINIIF emitidas

- a) Normas, modificaciones e interpretaciones obligatorias para todos los ejercicios comenzados el 1 de enero de 2020:

- NIIF 3 (Modificación) – “Definición de un negocio.”
- NIC 1 (Modificación) y NIC 8 (Modificación) – “Definición de materialidad e importancia relativa.”
- NIIF 9 (Modificación), NIIF 7 (Modificación) y NIC 39 (Modificación) – “Reforma de los tipos de interés de referencia”.

La aplicación de estas modificaciones e interpretaciones no han tenido un efecto significativo en los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados.

- 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 los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados por el Consejo de Administración.

-NIIF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) – “Venta o aportaciones de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos.”

- NIC 16 (Modificación) – “Inmovilizado material – Ingresos obtenidos antes del uso previsto.”
- NIC 37 (Modificación) – “Contratos onerosos – Coste de incumplir un contrato.”
- NIIF 3 (Modificación) – “Referencia al Marco Conceptual.”
- NIC 1 (Modificación) – “Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes.”
- NIIF 17 – “Contratos de seguros.”
- NIIF 16 (Modificación) – “Concesiones de alquiler relacionadas con Covid-19.”
- NIC 41 Mejoras anuales de las NIIF - Ciclo 2018-2020 (mayo 2020).
- NIIF 1 Mejoras anuales de las NIIF - Ciclo 2018-2020 (mayo 2020).
- NIIF 9 Mejoras anuales de las NIIF - Ciclo 2018-2020 (mayo 2020).
- NIIF 16 Mejoras anuales de las NIIF - Ciclo 2018-2020 (mayo 2020).

Si cualesquiera de las normas anteriores fueran adoptados por la Unión Europea o se pudieran adoptar con anticipación, el Grupo las aplicaría con los efectos correspondientes en sus estados financieros intermedios resumidos consolidados.

La aplicación de estas modificaciones e interpretaciones no tendrá un efecto significativo en los estados financieros del Grupo.



Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2020

2.2. Comparación de la información

Conforme a lo exigido en las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, la información contenida en estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al 30 de septiembre de 2020 se presenta a efectos comparativos con la información relativa al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2019 para la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada, estado del resultado global intermedio resumido consolidado, estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado, estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado y al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 para el balance intermedio resumido consolidado.

2.3. Estacionalidad de las operaciones

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

2.4. Información segmentada

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

Los miembros del Consejo de Administración han establecido que el Grupo tiene un solo segmento de actividad a la fecha de los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

2.5. Responsabilidad de la información y uso de estimaciones

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

La preparación de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados de conformidad con las NIIF-UE exige que los Administradores de la Sociedad Dominante realicen juicios, estimaciones y supuestos que afecten a la aplicación de las políticas contables y a los saldos de los activos y pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

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

En la preparación de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados, los juicios hechos por los Administradores de la Sociedad Dominante en aplicación de las políticas contables del Grupo y las principales áreas de incertidumbre en la estimación son las siguientes:

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

2.6. Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar en las notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados u otros asuntos, el Grupo, de acuerdo con la NIC 34, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con los Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2020.


Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2020
3. Inversiones inmobiliarias

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

A continuación, se presenta el detalle y movimiento ocurrido bajo este epígrafe durante el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2020:

	Miles de euros	
	Inversiones inmobiliarias	Total
Saldo a 1 de enero de 2019	50.098	50.098
Adquisiciones	16.490	16.490
Costes de transacción capitalizados	756	756
Desembolsos posteriores capitalizados	1.538	1.538
Bajas	(337)	(337)
Otros	(11)	(11)
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	4.411	4.411
Saldo a 31 de diciembre de 2019	72.945	72.945
Adquisiciones	-	-
Costes de transacción capitalizados	49	49
Desembolsos posteriores capitalizados	975	975
Otros	(12)	(12)
Bajas	(845)	(845)
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	(1.301)	(1.301)
Saldo a 30 de septiembre de 2020	71.811	71.811

Entre el 1 de enero de 2020 y el 30 de septiembre de 2020 no se han formalizado adquisiciones de inversiones inmobiliarias, pero si se ha formalizado la venta de 7 viviendas por un precio un 7,83% superior a la última valoración de un experto independiente y un 60,50% superior al total de la inversión realizada.

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

La identificación de los inmuebles incluidos bajo este epígrafe en cumplimiento de lo establecido en el artículo 11 de la Ley SOCIMI se encuentra incluida en el Anexo I a los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

Proceso de valoración

Las inversiones inmobiliarias, atendiendo a lo dispuesto en la NIC 40, se reconocen a su valor razonable. El valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo se calcula sobre la base de los informes de los valoradores independientes.

A continuación, se informa sobre el coste y valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 30 de septiembre de 2020 y el 31 de diciembre de 2019:

	Miles de euros			
	30 de septiembre 2020		31 de diciembre 2019	
	Coste	Valor razonable	Coste	Valor razonable
Inversiones inmobiliarias	51.739	71.811	51.276	72.945

Los resultados reconocidos en la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada derivados del reconocimiento de las inversiones inmobiliarias a su valor razonable a 30 de septiembre de 2020 ascienden a menos 1.301 miles de euros (más 3.312 miles de euros a 30 de septiembre de 2019). 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.



Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2020

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

El brote del nuevo coronavirus (COVID-19) declarado por la Organización Mundial de la Salud como una "emergencia de salud global" el 30 de enero de 2020 ha impactado los mercados financieros mundiales. También ha impactado los mercados inmobiliarios en España, incluido el residencial que ha visto una reducción en el volumen de las transacciones de arrendamiento y ventas y ha resultado en un conjunto de circunstancias sin precedentes en las que basar la valoración de juicio.

Por lo tanto, Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U., ha realizado la valoración sobre la base de una "incertidumbre material de la valoración" según VPGA 10 de la Valoración RICS - Estándares globales recomendando que se tenga en cuenta éste hecho al tomar decisiones basadas en dicha valoración y que se mantenga bajo revisión.

Según Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U., a pesar de la falta de transacciones recientes de mercado abierto, consideran que las valoraciones reflejan las condiciones actuales del mercado. Son de la opinión de que están bien respaldadas debido a su continua comunicación con los departamentos transaccionales de la compañía, así como con otros agentes externos del mercado. A través de esto, han podido evaluar los precios actuales de oferta y demanda y hacer los ajustes apropiados para reflejar las condiciones actuales del mercado. Finalmente, nos han comunicado que consideran que su valoración tiene un grado razonable de confianza.

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

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

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

El detalle de los activos valorados a valor razonable a 30 de septiembre de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 se presenta a continuación:

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Inversiones inmobiliarias	-	-	71.811
Total a 30.09.2020	-	-	71.811
Inversiones inmobiliarias	-	-	72.945
Total a 31.12.2019	-	-	72.945

Metodología:

a) Método de descuento de flujos de efectivo:

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



Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2020

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

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

Análisis de sensibilidades

Basándose en las simulaciones realizadas, el impacto recalculado en el valor razonable de inmuebles de una variación del 1% en la tasa de descuento produciría los siguientes impactos a 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019:

	Miles de euros			
	Resultado teórico			
	30 septiembre 2020	31 diciembre 2019		
	-1%	+1%	-1%	+1%
Valoradas por el método del descuento de flujos	68.708	75.092	69.760	76.321
Valoradas por el método de comparables	-	-	-	-
Total valor razonable de inversiones inmobiliarias	68.708	75.092	69.760	76.321

Compromisos

El Grupo no tiene compromisos contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias o en relación a reparaciones, mantenimiento o seguros, al margen de los mencionados en el epígrafe anterior.

Hipotecas

Determinados activos incluidos bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias cuyo valor mercado asciende a 65.665 miles de euros en su conjunto (a 31 de diciembre de 2019 asciende a 67.266 miles de euros) son garantía hipotecaria para el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la financiación obtenida por el Grupo (Nota 8).

4. Análisis de los instrumentos financieros

4.1. Análisis por categorías

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

a) Activos financieros:

	Miles de euros			
	Activos no corrientes			
	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y otros		
	30/09/2020	31/12/2019	30/09/2020	31/12/2019
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	213	164
	-	-	213	164
	Activos corrientes			
	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y otros		
	30/09/2020	31/12/2019	30/09/2020	31/12/2019
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	4.479	2.826
	-	-	4.479	2.826
Total activos financieros	-	-	4.692	2.990


Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2020

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.

b) Pasivos financieros:

Miles de euros				
Pasivos no corrientes				
Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		
30/09/2020	31/12/2019	30/09/2020	31/12/2019	
Débitos y partidas a pagar	22.515	18.948	324	425
	22.515	18.948	324	425
Pasivos corrientes				
Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		
30/09/2020	31/12/2019	30/09/2020	31/12/2019	
Débitos y partidas a pagar	578	493	1.061	489
	578	493	1.061	489
Total pasivos financieros	23.093	19.441	1.385	914

Bajo la categoría de pasivos financieros no corrientes se reconocen los depósitos recibidos de los arrendatarios que serán devueltos a los mismos al vencimiento del contrato. Estos depósitos se retienen los arrendatarios incumplen sus obligaciones de pago o existe cualquier otro incumplimiento en el contrato de arrendamiento. También bajo esta línea se registra la deuda a largo plazo derivada de los contratos de préstamo mantenidos por el Grupo (Nota 8).

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

4.2. Análisis por vencimientos

El vencimiento de los pasivos financieros del Grupo a 30 de septiembre de 2020 es el siguiente:

Miles de Euros						
	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2024	Años posteriores	Total
Deudas con entidades de crédito	578	811	952	1.257	19.781	23.379
Otros pasivos financieros	-	324	-	-	-	324
Proveedores	538	-	-	-	-	538
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	457	-	-	-	-	457
Remuneraciones pendientes de pago	25	-	-	-	-	25
Anticipos de clientes	41	-	-	-	-	41
Total pasivos financieros	1.639	1.135	952	1.257	19.781	24.764

El importe total no coincide con el análisis por categorías debido a que los préstamos que el Grupo mantiene con las diferentes entidades financieras se registraron en cada momento a coste amortizado por lo que todos los costes incurridos en la consecución de dichas financiaciones y que se pagaron en el momento de su concesión se encuentran neteando la deuda pendiente y se van amortizando durante la vida de cada préstamo. El importe pendiente de amortizar de dichos gastos a 30 de septiembre de 2020 asciende a 286 miles de euros.

El vencimiento de los activos financieros del Grupo a 30 de septiembre de 2020 es el siguiente.



Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2020

	Miles de Euros				
	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2024	Años posteriores Total
Anticipos a proveedores	15	-	-	-	15
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	129	-	-	-	129
Otras inversiones financieras	-	213	-	-	213
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	4.335	-	-	-	4.335
Total activos financieros	4.479	213	-	-	4.692

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

5. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

A 30 de septiembre de 2020, el saldo del epígrafe 'efectivo y equivalentes de efectivo es de libre disposición salvo un total de 124 miles de euros que, a 30 de septiembre de 2020 (205 miles de euros a 31 de diciembre de 2019), se encuentra encomendado para su gestión al proveedor de liquidez (Renta 4 Banco, S.A.).

Adicionalmente, el Grupo tiene formalizadas dos pólizas de crédito por importes máximos de 500.000 euros y 600.000 euros, respectivamente, y con fechas de vencimiento 7 de marzo de 2021 y 14 de mayo de 2021. A 30 de septiembre de 2020, se ha dispuesto de un importe de 0 euros.

6. Patrimonio Neto

Capital y prima de emisión

	Miles de euros			
	Número de acciones	Capital Social	Prima de emisión	Anticipo de instrumentos de patrimonio Total
Saldo a 1 de enero de 2019	2.369.721	11.949	12.887	- 24.836
Aumento de capital	1.220.069	6.100	10.249	-
Costes de emisión de capital	-	-	(109)	-
Distribución de prima de emisión	-	-	(1.020)	-
Saldo a 31 de diciembre de 2019	3.609.790 (*)	18.049	22.007	- 40.056
Aumento de capital	-	-	-	-
Costes de emisión de capital	-	-	-	-
Distribución de prima de emisión	-	-	(1.402)	-
Saldo a 30 de septiembre de 2020	3.609.790 (*)	18.049	20.605	- 38.654

(*) Esta cifra incluye 35.791 acciones propias a 30 de septiembre de 2020 (32.569 acciones propias a 31 de diciembre de 2019).

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, acordó, en su sesión celebrada el 17 de mayo de 2019, aumentar el capital social de la Sociedad hasta un máximo de 29.993.742,60 euros, mediante la emisión de hasta un máximo de 2.238.339 acciones ordinarias con valor nominal de 5,00 euros más una prima de emisión de 8,40 euros por acción, de lo que resulta un tipo de emisión de 13,40 euros por acción. Esta decisión fue aprobada por la Junta General Extraordinaria de Accionistas el 19 de junio de 2019, autorizando al Consejo de Administración a incrementar el capital de la Compañía en los términos previstos en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital.



Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2020

Posteriormente, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante celebrado el 19 de junio de 2019, en virtud de la delegación conferida por la Junta General Extraordinaria Universal celebrada el mismo día, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 297.1. a) de la Ley de Sociedades de Capital, aprobó el aumento de capital con derecho de suscripción preferente. El importe nominal de la ampliación de capital propuesta es de 29.993.742,60 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 2.238.339 nuevas acciones ordinarias nominativas de la Sociedad Dominante, de 5 euros de valor nominal cada una y una prima de emisión de 8,40 euros por acción. Esta ampliación de capital está sujeta a una suscripción mínima de 12.500.000 euros.

La Junta General Extraordinaria Universal celebrada el 19 de junio de 2019 autorizó también al Consejo de Administración para que, conforme a lo dispuesto en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, pueda, dentro del plazo máximo de cinco años, aumentar el capital social hasta el 50% del capital social actual, en una o varias veces, en la cuantía que considere adecuada, a un tipo de emisión unitario mínimo de 13,40 euros.

La ampliación de capital se formalizó mediante escritura pública el 2 de agosto de 2019 ante el notario de Madrid D. Carlos de Prada Guaita, por importe de 6.100 miles de euros, mediante la creación y emisión de 1.220.069 nuevas acciones de 5 euros de valor nominal cada una, numeradas de 2.389.722 a 3.609.790 totalmente suscritas y desembolsadas. Estas nuevas acciones fueron emitidas con una prima de emisión total de 10.249 miles de euros. La contraprestación en efectivo recibida por la Sociedad Dominante de los accionistas por la ampliación de capital y la prima de emisión ascendió a 16.349 miles de euros.

A 30 de septiembre de 2020 el capital social de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. asciende a 18.048.950 miles de euros y está representado por 3.609.790 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 BME Growth de BME MTF Equity (anteriormente Mercado Alternativo Bursátil "MAB") y forman parte del segmento SOCIMIs.

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

	30 septiembre 2020	31 diciembre 2019
Número de acciones	3.609.790	3.609.790
Valor nominal (Euro)	5	5
Capital social (miles de euros)	18.049	18.049
Prima de emisión (miles de euros)	21.320	22.722
	39.369	40.771
Costes de emisión de capital (miles de euros)	(715)	(715)
	38.654	40.056

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 4 de marzo de 2019, el Consejo de Administración de la Sociedad, aprobó el reparto de una prima de emisión por importe de 445 miles de euros (0,188 euros por acción) la cual se hizo efectiva el 15



Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2020

de marzo de 2019 entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Dominante.

Con fecha 3 de septiembre de 2019, el Consejo de Administración de la Sociedad, aprobó el reparto de una prima de emisión por importe de 574 miles de euros (0,16 euros por acción) la cual se hizo efectiva el 15 de septiembre de 2019 entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Dominante.

Con fecha 9 de marzo de 2020, el Consejo de Administración de la Sociedad, aprobó el reparto de una prima de emisión por importe de 573 miles de euros (0,16 euros por acción) la cual se hizo efectiva el 16 de marzo de 2020 entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Dominante.

Adicionalmente, con fecha 22 de septiembre de 2020, el Consejo de Administración de la Sociedad, ha aprobado el reparto de una prima de emisión complementaria por importe de 829 miles de euros (0,232 euros por acción) la cual se hizo efectiva el 30 de septiembre de 2020 entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Dominante.

Acciones en patrimonio propias

El movimiento del epígrafe de acciones propias durante el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2020 y el ejercicio 2019 es el siguiente:

	Miles de euros	
	Número de acciones	Valor
Saldo a 31 de diciembre de 2018	20.080	247
Aumentos / Compras	20.556	273
Disminuciones / Ventas	(8.067)	(100)
Saldo a 31 de diciembre de 2019	32.569	420
Aumentos / Compras	6.524	86
Disminuciones / Ventas	(3.302)	(42)
Saldo a 30 de septiembre de 2020	35.791	464

Las acciones propias de la Sociedad Dominante a 30 de septiembre de 2020 representan un 0,99% del capital social y totalizan 35.791 acciones con un precio promedio de adquisición de 12,74 euros por acción. A 31 de diciembre de 2019 representaban un 0,90% del capital social y totalizaban 32.569 acciones con un precio promedio de adquisición de 12,71 euros por acción.

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

Reservas legales y otras reservas

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

De conformidad con la Ley 11/2009, por la que se regulan las SOCIMI, la reserva legal de las empresas que han optado por aplicar el régimen SOCIMI, no podrá exceder del 20% del capital accionario en



Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2020

la figura. Los estatutos de estas empresas no pueden establecer ninguna otra reserva indisponible diferente de la reserva legal.

A 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 no está constituida la reserva legal por parte de la Sociedad Dominante.

Estructura accionarial

Los principales accionistas de la Sociedad Dominante a 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, con un porcentaje de participación directa o indirecta superior al 5% del capital social, son los siguientes:

	% del total de acciones (*)		
	30 septiembre 2020		
	Directa	Indirecta	Total
Accionista			
Meitav Dash Provident Funds and Pension Ltd	16,58%	-	16,58%
Dan Rimoni	10,47%	-	10,47%
M. Wertheim (Holdings) Ltd	10,43%	-	10,43%
Kranot Hishtalmut Psagot	8,42%	-	8,42%
Value Base Ltd	4,88%	3,26%	8,14%
Ido Nouberger (*)	3,39%	-	3,39%

	31 diciembre 2019		
	Directa	Directa	Directa
Accionista			
Meitav Dash Provident Funds and Pension Ltd.	16,58%	-	16,58%
M. Wertheim (holdings) Ltd.	10,43%	-	10,43%
Dan Rimoni	10,39%	-	10,39%
Kranot Hishtalmut Psagot	8,37%	-	8,37%
Value Base Ltd.	4,88%	3,26%	8,14%
Ido Nouberger (*)	3,39%	-	3,39%

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

Ganancias por acción

a) Básicas:

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

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

	30 septiembre 2020	30 septiembre 2019
Resultado neto del periodo atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante (miles de euros)	(2.001)	2.582
Número medio ponderado de acciones (excluyendo acciones propias)	3.577.968	2.638.143
Ganancias por acción (Euros)	(0,56)	0,98

b) Diluidas:

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

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



Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2020

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

Distribución del resultado

La distribución del resultado de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2019 aprobado por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante en fecha 24 de marzo de 2020, es el siguiente:

	Miles de euros
<u>Base de distribución</u>	
Beneficio /(Pérdida)	(948)
<u>Distribución</u>	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(948)

Política de distribución de dividendos

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

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2020 y el 30 de septiembre de 2020 y el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019, no se han distribuido dividendos.

7. Proveedores y otras cuentas a pagar

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

8. Deudas con entidades financieras

El detalle de las deudas con entidades de crédito mantenidas por el Grupo a 30 de septiembre de 2020 es el siguiente:



Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2020

				Deuda a largo plazo	Deuda a corto plazo			
Fecha constitución	Vencimiento	Tipo de interés	Importe financiado	Principal	Principal	Intereses devengados no pagados	Gasto financiero del periodo	Intereses pagados
21/04/2016	21/04/2031	Variable Eur12+1.25%	2.100	1.706	75	5	19	17
19/07/2016	19/07/2031	Fijo 1.8%	750	579	8	3	9	9
19/07/2016	19/07/2031	Fijo 1.8%	300	246	11	1	4	4
30/11/2016	31/12/2031	Fijo 1.8%	600	454	39	-	8	7
30/11/2016	31/12/2031	Fijo 1.8%	637	482	41	-	7	7
26/04/2017	30/04/2032	Fijo 1.8%	187	164	8	-	3	2
26/04/2017	30/04/2032	Fijo 1.8%	1.250	1.097	53	-	17	16
26/04/2017	30/04/2032	Fijo 1.8%	250	219	11	-	4	3
10/05/2017	10/05/2032	Fijo 1.8%	508	446	22	-	7	6
31/01/2018	31/03/2030	Fijo 1.8%	324	309	8	-	5	4
31/01/2018	31/03/2030	Fijo 1.8%	492	470	12	-	7	7
29/01/2018	29/01/2033	Fijo 2%	675	385	21	1	14	9
12/07/2018	30/09/2030	Fijo 1.8%	625	606	13	-	9	9
30/07/2018	30/09/2030	Fijo 1.8%	785	761	16	-	12	11
30/07/2018	30/09/2030	Fijo 1.8%	900	873	18	-	13	12
02/10/2018	30/12/2030	Fijo 1.8%	735	717	13	-	11	10
03/10/2018	02/10/2039	Fijo 1,8% (*)	5.250	5.124	70	7	73	71
09/10/2018	30/12/2030	Fijo 1.8%	800	586	11	-	12	9
08/01/2019	07/01/2039	Fijo 1,8% (**)	3.430	3.348	51	3	49	46
24/10/2019	01/10/2030	Fijo 1,7%	4.000	3.500	-	-	33	33
14/05/2020	14/05/2025	Fijo 1,5%	425	391	34	-	3	2
25/05/2020	30/06/2025	Fijo 1,75%	360	338	23	-	4	2
30/09/2020	30/09/2025	Fijo 2,35%	300	-	-	-	-	-
			25.683	22.801	558	20	323	296

(*) 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".

(**) Préstamo hipotecario por importe de 3.430.000 euros a 20 años formalizado en 2019 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".

El importe total no coincide con el balance de situación a 30 de septiembre de 2020 debido a que los préstamos que el Grupo mantiene con las diferentes entidades financieras se registraron en cada momento a coste amortizado por lo que todos los costes incurridos en la consecución de dichas financiaciones y que se pagaron en el momento de su concesión se encuentran neteando la deuda pendiente y se van amortizando durante la vida de cada préstamo. El importe pendiente de amortizar de dichos gastos a 30 de septiembre de 2020 asciende a 286 miles de euros.

Durante el periodo de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 el Grupo ha formalizado tres préstamos sin garantía hipotecaria por importes de 425.000, 360.000 y 300.000 euros, ambos con un vencimiento a 5 años.

De estos tres préstamos solo se ha dispuesto de los dos primeros a 30 de septiembre de 2020. Adicionalmente, el Grupo, ha dispuesto en 2020 de 3.500.00 de los 4.000.000 euros del préstamo formalizado el 24 de octubre de 2019.

Adicionalmente, el Grupo tiene formalizadas dos pólizas de crédito por importes máximos de 500.000 euros y 600.000 euros, respectivamente, y con fechas de vencimiento 7 de marzo de 2021 y 14 de mayo de 2021. A 30 de septiembre de 2020, se ha dispuesto de un importe de 0 euros.

El detalle de las deudas con entidades de crédito mantenidas por el Grupo a 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:



Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2020

Fecha constitución	Vencimiento	Tipo de interés	Importe financiado	Deuda a largo plazo		Deuda a corto plazo		Gasto financiero del periodo	Intereses pagados
				Principal	Principal	Intereses devengados no pagados			
21/04/2016	21/04/2031	Variable Eur12+1,25%	2.100	1,763	75	5		27	24
19/07/2016	19/07/2031	Fijo 1,8%	750	636	27	3		13	12
19/07/2016	19/07/2031	Fijo 1,8%	300	254	11	2		5	5
30/11/2016	31/12/2031	Fijo 1,8%	600	483	39	-		11	10
30/11/2016	31/12/2031	Fijo 1,8%	637	513	41	-		11	11
26/04/2017	30/06/2032	Fijo 1,8%	187	170	7	-		3	3
26/04/2017	30/06/2032	Fijo 1,8%	1.250	1,138	50	-		22	22
26/04/2017	30/06/2032	Fijo 1,8%	250	228	10	-		5	4
10/05/2017	10/05/2032	Fijo 1,8%	508	462	20	-		8	9
31/01/2018	31/01/2030	Fijo 1,8%	324	316	6	-		10	10
31/01/2018	31/01/2030	Fijo 1,8%	492	480	9	-		15	16
29/01/2018	29/01/2033	Fijo 2%	675	551	26	2		16	16
12/07/2018	30/09/2030	Fijo 1,8%	625	616	8	-		13	11
30/07/2018	30/09/2030	Fijo 1,8%	785	773	10	-		17	14
30/07/2018	30/09/2030	Fijo 1,8%	900	887	11	-		18	16
02/10/2018	31/12/2030	Fijo 1,8%	735	728	7	-		15	13
03/10/2018	03/10/2039	Fijo 1,8% (*)	5.250	5,177	63	7		99	95
09/10/2018	31/12/2030	Fijo 1,8%	800	689	7	-		17	14
08/01/2019	08/01/2039	Fijo 1,8% (**)	3.430	3,387	43	4		64	57
24/10/2019	01/10/2030	Fijo 1,7%	4.000	-	-	-		-	-
				24.598	19.249	470	23	389	362

(*) 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".

(**) Préstamo hipotecario por importe de 3.430.000 euros a 20 años formalizado en 2019 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".

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

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

A 30 de septiembre de 2020, el Grupo cumple en su totalidad con todos los términos, condiciones, pactos y disposiciones de los acuerdos de financiación en vigor.

A juicio del Grupo, dichos ratios se cumplen al 30 de septiembre de 2020, en la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados y la previsión es que los mismos sean cumplidos en los próximos 12 meses.

9. Administraciones públicas y situación fiscal

9.1. Saldos con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos con las Administraciones Públicas al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

**Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2020**

Miles de euros

	30 septiembre 2020		31 diciembre 2019	
	Activos	Pasivos	Activos	Pasivos
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	-	21	-	60
Impuesto sobre el Valor Añadido	84	-	62	-
Seguridad Social	-	10	-	10
Otros impuestos	-	-	-	-
	84	31	62	70

El Grupo no mantiene saldos a largo plazo con la Administración Pública al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019.

9.2. Impuesto de sociedades

La conciliación entre resultado consolidado y la suma de las bases imponibles de las sociedades que integran el Grupo para el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2020 y el 30 de septiembre de 2020 se presenta a continuación:

Miles de euros

	Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada			Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			Total
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total	
Saldo de ingresos y gastos del periodo	(2.001)	-	(2.001)	-	-	-	(2.001)
Ajustes de consolidación y conversión a NIIF	-	1.094	1.094	-	-	-	1.094
Impuestos sobre beneficios	-	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes:	-	-	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias:	-	-	-	-	-	-	-
Con origen en el ejercicio	-	-	-	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			(907)			-	(907)

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

De acuerdo con la Ley SOCIMI, el actual Impuesto sobre sociedades es el resultado de aplicar el tipo del 0% a la base imponible. Ninguna deducción es aplicable en el ejercicio 2020, ni retenciones ni pagos a cuenta.

9.3. Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. A 30 de septiembre de 2020 las sociedades del Grupo tienen abiertos a inspección por las autoridades fiscales los principales impuestos que les son aplicables desde su constitución y cuyo periodo de liquidación ha transcurrido a 30 de septiembre de 2020.

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, el Grupo considera que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente a los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

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

Los detalles de los resultados por variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias se desglosan en la nota 3.



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

Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2020

b) Gastos de explotación

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

	Miles de euros	
	30 septiembre	
	2020	2019
Gastos atribuibles a activos inmobiliarios	438	401
Honorario de gestión – ver nota 1.2 (a) y 12	684	583
Honorario de éxito – ver nota 1.2.(c) y 12	-	-
Pérdidas, deterioros y variación de provisiones por operaciones comerciales	77	34
Gastos de profesionales independientes y otros	408	379
Total	1.607	1.397

Cálculo del honorario de éxito:

El importe correspondiente al honorario de éxito al 30 de septiembre de 2020 y 30 de septiembre de 2019 se ha calculado de acuerdo con las condiciones establecidas en el Contrato de gestión y en sus posteriores adendas tal y como se detalla en las notas 1.2. y 1.3.

Al 30 de septiembre de 2020 y 2019, la Sociedad no ha devengado ninguna comisión de éxito, ya que el "Importe distribuible del año en curso", tal y como se define en la Nota 1.3. no ha alcanzado el 6% del hurdle rate.

Gastos de personal

	Miles de Euros	
	30 septiembre	
	2020	2019
Sueldos, salarios y asimilados	306	321
Cargas sociales	74	66
Indemnizaciones	-	10
Total	380	397

c) Resultado financiero

El resultado financiero a 30 de septiembre de 2020 y 2019 presenta el siguiente desglose:

	Miles de euros	
	30 septiembre	
	2020	2019
Gastos financieros		
Gastos por intereses de deudas con entidades de crédito (nota 8)	(323)	(295)
Total	(323)	(295)

d) Participación en el resultado consolidado

Los resultados correspondientes al periodo de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 y el 30 de septiembre de 2019, aportados por cada una de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación es el siguiente:

	Miles de euros	
	30 septiembre	
	2020	2019
VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.	(1.293)	2.325
VBA SUB 2018, S.L.U.	(708)	257
Total	(2.001)	2.582



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

Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2020

11. Información medioambiental

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

Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en las notas a los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados respecto a información de cuestiones medioambientales.

12. Saldos y transacciones con la sociedad gestora y otros

A continuación, se detallan las transacciones realizadas con la sociedad gestora y otras a 30 de septiembre de 2020 y 2019:

		Miles de euros		
		30 septiembre 2020		
		Honorario de éxito	Honorario de gestión	Otros servicios
VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.		-	684	-
Aura Asset Management, S.L.		-	-	2
		-	684	2

		Miles de euros		
		30 septiembre 2019		
		Honorario de éxito	Honorario de gestión	Otros servicios
VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.		-	583	-
Aura Asset Management, S.L.		-	-	80
		-	583	80

El desglose de los saldos pendientes a 30 de septiembre de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

		Miles de euros	
		Cuentas a pagar	
		30 septiembre 2020	31 diciembre 2019
VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.		457	23
Total		457	23

		Miles de euros	
		Cuentas a cobrar	
		30 septiembre 2020	31 diciembre 2019
VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.		-	-
Total		-	-

13. Provisiones y contingencias

A 30 de septiembre de 2020 y a 31 de diciembre de 2019, el Grupo no tiene provisiones ni pasivos contingentes.



Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2020

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

Descripción	30 de septiembre de 2020	31 de diciembre de 2019
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 3, Anexo I y II	Ver Nota 3, 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 3, Anexo I y II	Ver Nota 3, Anexo I y II
H) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal aplicable en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.	N/A	N/A

15. Otra información

El pasado 11 de marzo de 2020 y debido a la rápida expansión de la enfermedad del coronavirus (en adelante, el "Covid-19"), la Organización Mundial de la Salud (OMS) elevó la situación de emergencia de salud pública ocasionada a pandemia internacional.

Asimismo, el Gobierno de España declaró el pasado 14 de marzo el estado de alarma, estado que fue prolongado en diferentes ocasiones y que finalizó el pasado 21 de junio. El 25 de octubre, el Gobierno de España ha decretado de nuevo el estado de alarma con la intención de prolongarlo hasta el 9 de mayo de 2021 con objeto de así dar cobertura a restricciones de movilidad de la ciudadanía.

A la fecha de formulación de estos Estados Financieros intermedios Resumidos Consolidados, en opinión del Grupo, el impacto que el Covid-19 ha tenido y tiene sobre el Grupo no difiere del que pudiera tener sobre cualquier otra empresa del sector.

Existen diferentes aspectos en los que el COVID-19 ha impactado en los estados financieros del Grupo y los cuales pasamos a detallar a continuación:

- Tasa de morosidad: La paralización de la actividad económica motivada por la declaración del estado de alarma y las medidas de confinamiento ha provocado que muchos trabajadores se encuentren en situación de ERTE o desempleo. Este hecho, unido al retraso en el cobro de las prestaciones por desempleo y la formalización de ayudas económicas a los arrendatarios, puede motivar el retraso o incluso la no satisfacción de alguna mensualidad de renta por parte de determinados arrendatarios.

El Gobierno de España, a través de varios reales decretos, ha establecido algunas medidas económicas para aquellos inquilinos en situación de "vulnerabilidad económica" debido al Covid-19. El Grupo, de acuerdo con la Ley, para aquellos inquilinos que lo requieran y demuestren cumplir con los requisitos establecidos en la Ley, puede decidir si diferir el 100% o cancelar el 50% del alquiler de hasta 4 meses. El



Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2020

Grupo se encuentra analizando y formalizando acuerdos caso a caso con aquellos inquilinos que lo hayan solicitado de acuerdo con los requisitos establecidos en dichos Reales Decretos.

Adicionalmente, el Grupo lleva más de 2 años trabajando en el aseguramiento de las rentas de los contratos de arrendamiento mediante la firma de seguros de impago. A 30 de septiembre de 2020, alrededor del 70% de las rentas contratadas están, o bien asegurados mediante seguros de impago, o bien cubiertos mediante garantías bancarias.

Aun así, el Grupo ha visto incrementada sensiblemente la morosidad durante este período, aunque el impacto en los estados financieros es limitado por lo comentado anteriormente.

- Ajuste en las valoraciones independientes: Debido a la incertidumbre del devenir de la situación económica del país en distintas materias como: a) la tasa de paro, y b) la ralentización y posterior recuperación de la economía, los valoradores independientes del Grupo han realizado una serie de ajustes en las hipótesis de las mismas que ha ocasionado un descenso de la valoración del 0,40% respecto a la valoración de los mismos activos a 31 de diciembre de 2019.

Otra información:

En opinión del Grupo, y tras el trabajo realizado en los últimos meses relativos al fortalecimiento de la posición de tesorería, el Grupo cuenta con buena salud financiera para afrontar la situación actual gracias a una sólida posición de tesorería (6,2 millones de euros incluyendo líneas de crédito disponibles y prestamos no dispuestos).

16. Hechos posteriores

El Grupo, desde el 30 de septiembre de 2020 ha formalizado la venta de 3 viviendas por un precio un 4,3% superior a la última valoración

A juicio de los Administradores de la Sociedad Dominante no se ha puesto de manifiesto ningún asunto que pueda tener algún efecto significativo en los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados con posterioridad al cierre del período de nueve terminados el 30 de septiembre de 2020.


Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2020
Anexo I: Inversiones inmobiliarias adquiridas por el Grupo

Tipología	Ubicación	Fecha de adquisición
Edificio de 14 unidades, 3 trasteros y 16 parkings	Calle Juan Pascual, Madrid.	30/07/2015
Apartamento	Calle Venancio Martín, Madrid.	19/11/2015
Apartamento	Calle Uva, Madrid.	19/11/2015
Apartamento	Calle Abdón Bordoy, Aranjuez.	19/11/2015
Apartamento	Calle Misericordia, Madrid.	19/11/2015
Apartamento	Calle San José y Pasaderas, Madrid.	19/11/2015
Apartamento	Travesía de Getafe, Parla.	19/11/2015
Apartamento	Avenida Cerro de los Ángeles, Madrid.	19/11/2015
Apartamento	Calle Abedul, Madrid.	19/11/2015
Edificio de 6 unidades y 5 trasteros	Calle Antonia Ruiz Soro, Madrid.	18/05/2016
Apartamento	Avenida Doctor Mendiguchía Carriche, Leganés.	17/12/2015
Apartamento	Calle Concepción de la Oliva, Madrid.	17/12/2015
Apartamento	Camino de la Suerte, Madrid.	17/12/2015
Apartamento	Avenida Cerro Prieto, Móstoles.	17/12/2015
Apartamento	Calle León XIII, Parla.	17/12/2015
5 Apartamentos, 2 trasteros y 1 parkings	Calle Oropéndola, Madrid.	17/12/2015
8 Apartamentos y 8 trasteros	Calle Cantueso, Madrid.	17/12/2015
Apartamento	Calle El Huésped del Sevillano, Madrid.	18/12/2015
Apartamento	Calle Cedros, Torrejón de Ardoz.	18/12/2015
Apartamento	Calle Ernestina Manuel de Villena, Madrid.	18/12/2015
Apartamento	Calle Sáhara, Madrid.	18/12/2015
Apartamento	Calle Rafaela Ybarra, Madrid.	18/12/2015
Apartamento	Calle Rioconejos, Madrid.	21/04/2016
Apartamento	Calle Alejandro Morán, Madrid.	21/04/2016
Apartamento	Calle Topacio, Torrejón de Ardoz.	31/05/2016
10 Apartamentos, 10 trasteros y 10 parkings	Calle Bariloche, Madrid.	19/01/2016
Edificio de 48 unidades	Calle Carnicer, Madrid.	04/02/2016
Edificio de 6 unidades	Calle Brihuega, Madrid.	14/04/2016
Apartamento	Calle Sanz Raso, Madrid.	31/05/2016
Apartamento	Calle Algaba, Madrid.	31/05/2016
5 Apartamentos	Calle Santa Julia, Madrid.	31/05/2016
31 Apartamentos y 31 trasteros	Calle Vicente Carballal, Madrid.	31/05/2016
Edificio de 16 unidades	Calle Margaritas, Madrid.	22/12/2016
Edificio de 8 unidades	Calle Carrascales, Madrid.	28/06/2017
Edificio de 7 unidades	Calle Santa Valentina, Madrid.	20/07/2017
1 Local comercial y 12 apartamentos	Calle Concordia, Móstoles.	21/03/2018
14 Apartamentos y 10 trasteros	Calle Eugenio Gross, Málaga.	26/06/201
Edificio de 12 unidades	Calle Don Quijote, Madrid.	24/07/2018
Edificio de 36 unidades	Calle Luchana, Madrid.	03/10/2018
Edificio de 29 unidades	Calle Vallehermoso, Madrid.	08/01/2019
Edificio de 12 unidades	Calle San Andrés, Madrid.	30/09/2019
35 Apartamentos y 35 parkings	Avenida Monte Igueldo, Madrid.	28/10/2019



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

Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2020

Anexo II: Participaciones en empresas del Grupo

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

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'S' followed by a loop and a vertical stroke.



Formulación de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2020 preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE)

DON IÑIGO DE LOYOLA SÁNCHEZ DEL CAMPO BASAGOITI, en su calidad de **SECRETARIO NO CONSEJERO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**, de la entidad mercantil **"VBARE IBERIAN PROPERTIES SOCIMI, S.A."** con domicilio social en la población de Madrid, en la Calle General Castaños 11, 1º Izq., Madrid, con número C.I.F. número A-87.200.598, **CERTIFICO**:

Que los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de **NUEVE (9)** meses terminado el 30 de septiembre de 2020, preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE) redactados en castellano y en inglés, han sido formulados con el **voto favorable de todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad**, en la celebración de la sesión del 29 de octubre de 2020, con vistas a su verificación por los auditores.

Los señores consejeros asistieron por conferencia telefónica, de acuerdo con lo previsto en el artículo 23.14 de los Estatutos de la Sociedad, dando a la sesión una naturaleza telemática en aras a adoptar las medidas preventivas y con el fin de preservar la salud de las personas y evitar la propagación del COVID 19, motivo por el cual los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de **NUEVE (9)** meses terminado el 30 de septiembre de 2020 debidamente formulados NO cuentan con las firmas de ninguno de los consejeros:

- **Fernando Acuña Ruiz.**
- **Juan Manuel Soldado Huertas.**
- **Yair Ephrati.**
- **Ido Nouberger.**
- **Juan José Nieto Bueso.**
- **Yeshayau Manne.**

Los citados Estados Financieros, que preceden a esta diligencia, están numerados de la página **1** a la **35** firmadas únicamente al final con mi firma.

En Madrid, a 29 de octubre de 2020

D. Iñigo de Loyola Sánchez del Campo Basagoiti
Secretario No Consejero de VBARE IBERIAN PROPERTIES SOCIMI, S.A.



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

Report on limited review of interim condensed consolidated
financial statements for the nine-month period ended
30 September 2020 prepared in accordance with
International Financial Reporting Standards as adopted by
the European Union (IFRS-EU)



This version of our report is a free translation from the original, which was prepared in Spanish. All possible care has been taken to ensure that the translation is an accurate representation of the original. However, in all matters of interpretation of information, views or opinions, the original language version of our report takes precedence over this translation.

Report on limited review of interim condensed consolidated financial statements

To the shareholders of VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.,

Introduction

We have reviewed the accompanying interim condensed consolidated financial statements of VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. (hereinafter, "the Parent company") and its subsidiaries (hereinafter, "the Group"), which comprise the statement of financial position as at 30 September 2020, and the income statement, statement of comprehensive income, statement of changes in equity, statement of cash flows and related notes, all interim condensed and consolidated, for the nine-month period then ended. The Parent company's directors are responsible for the preparation of these interim condensed financial statements in accordance with the requirements of International Accounting Standard (IAS) 34, "Interim Financial Reporting", as adopted by the European Union, for the preparation of condensed interim financial information. Our responsibility is to express a conclusion on these interim condensed consolidated financial statements based on our review.

Scope of Review

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

Conclusion

Based on our review, that cannot be considered as an audit, nothing has come to our attention that causes us to believe that the accompanying interim condensed consolidated financial statements for the nine-month period ended 30 September 2020 have not been prepared, in all material respects, in accordance with the requirements of International Accounting Standard (IAS) 34, "Interim Financial Reporting", as adopted by the European Union, for the preparation of interim condensed financial statements.



Emphasis of Matter

We draw attention to the accompanying Note 2, in which it is mentioned that these interim condensed consolidated financial statements do not include all the information required of complete consolidated financial statements prepared in accordance with International Financial Reporting Standards, as adopted by the European Union, therefore the accompanying interim condensed consolidated financial statements should be read together with the consolidated financial statements of VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. and its subsidiaries for the year ended 31 December 2019. Our conclusion has not been modified in relation to this matter.

We draw attention to the accompanying Note3, in which it is described that, as a result of the COVID-19 pandemic, the group external valuers included a "material uncertainty" in the measurement of the investment properties recognised amounting to 71,811 thousand euros. Therefore, the external valuers recommend that this fact be taken into account when making decisions based on said assessment and that it be kept under review. Our conclusion has not been modified in relation to this matter.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Original in Spanish signed by
Gonzalo Sanjurjo Pose

29 October 2020

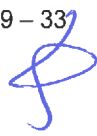


VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. and subsidiaries

Interim Condensed Consolidated Financial Statements for the nine-month period ended 30 September 2020 prepared in accordance with International Financial Reporting Standards as adopted by the European Union (IFRS-EU)

INDEX

	Page
Consolidated Interim Statement of Financial Position	3-4
Consolidated Interim Income Statement	5
Consolidated Interim Statement of Comprehensive Income	6
Consolidated Interim Statement of Changes in Equity	7
Consolidated Interim Statement of Cash Flows	8
Notes to the Interim Condensed Consolidated Financial Statements	9 – 33





Consolidated Statement of Financial Position as at 30 September 2020 and 31 December 2019

(€ Thousand)

Assets	Notes	30 September 2020	31 December 2019
Non- Current Assets		72,058	73,113
Property plant and equipment		34	4
Investment properties	3	71,811	72,945
Non - Current financial assets	4	213	164
Current Assets		4,630	2,938
Advance payments to suppliers	4	15	44
Trade and other receivables		213	115
Trade debtors	4	129	53
Other receivables from Public Administrations	9	84	62
Short term accruals		67	50
Cash and cash equivalents	4, 5	4,335	2,729
Total Assets		76,688	76,051

Notes 1 to 16 of the attached notes are an integral part of these Interim Condensed Consolidated Financial Statements for the nine-month period ended 30 September 2020.



Consolidated Statement of Financial Position as at 30 September 2020 and 31 December 2019

(€ Thousand)

Equity and Liabilities	Notes	30 September 2020	31 December 2019
Net Equity		52,179	55,626
Share capital	6	18,049	18,049
Share Premium	6	20,605	22,007
Treasury shares	6	(464)	(420)
Retained earnings	6	13,989	15,990
Non-current Liabilities		22,839	19,373
Non-current financial liabilities		22,839	19,373
Bank Borrowings	4,8	22,515	18,948
Other financial liabilities	4	324	425
Current Liabilities		1,670	1,052
Current financial liabilities		578	493
Bank Borrowings	4,8	578	493
Trading creditors and other accounts payable		1,092	559
Trade Payables	4	538	393
Trade payables, group companies and associates	4,12	457	23
Accruals, wages and salaries	4	25	52
Other payables with Tax Administration	9	31	70
Advances from creditors	4	41	21
Equity and Liabilities		76,688	76,051

Notes 1 to 16 of the attached notes are an integral part of these Interim Condensed Consolidated Financial Statements for the nine-month period ended 30 September 2020.



Consolidated Income Statement for the nine-month period ended 30 September 2020 and 30 September 2019

(€ Thousand)

Continuing operations	Note	30 September 2020	30 September 2019
Gross Rental income		1,576	1,340
Other operating income		16	19
Personal expenses	10b	(380)	(397)
Other operating expenses	10b	(1,607)	(1,397)
Realize gain (Loss)and change of fair value on investment properties	3,10a	(1,283)	3,312
Operating result		(1,678)	2,877
Finance result	10c	(323)	(295)
Profit / Loss for the period		(2,001)	2,582
Corporate income tax	9	-	-
Profit / Loss for the period attributable to the shareholders		(2,001)	2,582
Basic and diluted earnings / loss per share (Euro)	6	(0.56)	0.98

Notes 1 to 16 of the attached notes are an integral part of these Interim Condensed Consolidated Financial Statements for the nine-month period ended 30 September 2020.



Consolidated Statement of Comprehensive Income for the nine-month period ended 30 September 2020 and 30 September 2019

(€ Thousand)

	Note	30 September 2020	30 September 2019
Profit / Loss for the period		(2,001)	2,582
Other comprehensive income:			
Items that may subsequently be reclassified to results		-	-
Items that will not be reclassified to results		-	-
Total comprehensive income for the period		(2,001)	2,582
Attributable to the Parent Company's shareholders		(2,001)	2,582

Notes 1 to 16 of the attached notes are an integral part of these Interim Condensed Consolidated Financial Statements for nine-month period ended 30 September 2020.



Consolidated Statement of Changes in Equity for the nine-month period ended 30 September 2020 and 30 September 2019

(€ Thousand)

	Share Capital	Share Premium	Treasury shares	Retained earnings	Total
OPENING BALANCE AS AT 1 JANUARY 2019	11,949	12,887	(247)	12,556	37,145
Profit / Loss for the period	-	-	-	2,582	2,582
Transactions with shareholders					
Share capital increase (net of issuance costs)	6,100	10,140			16,240
Share Premium distribution	-	(1,020)	-	-	(1,020)
Operation with treasury shares	-	-	(2)	-	(2)
FINAL BALANCE AS AT SEPTEMBER 2019	18,049	22,007	(249)	15,138	54,945
OPENING BALANCE AS AT 1 JANUARY 2020	18,049	22,007	(420)	15,990	55,626
Profit / Loss for the period	-	-	-	(2,001)	(2,001)
Transactions with shareholders					
Share Premium distribution	-	(1,402)	-	-	(1,402)
Operation with treasury shares	-	-	(44)	-	(44)
FINAL BALANCE AS AT 30 SEPTEMBER 2020	18,049	20,605	(464)	13,989	52,179

Notes 1 to 16 of the attached notes are an integral part of these Interim Condensed Consolidated Financial Statements for the nine month period ended 30 September 2020.



Consolidated Statement of Cash Flows for the nine-month period ended 30 September 2020 and 30 September 2019

(€ Thousand)

	Note	30 September 2020	30 September 2019
CASH FLOW FROM OPERATING ACTIVITIES		(126)	(993)
Profit / Loss for the period		(2,001)	2,582
Adjustments required to reflect the cash flows from operating activities:		1,875	(3,575)
Income and expenses not involving cash flows:		1,614	(2,983)
- Realize Loss (Gain) and from changing on fair value on investment properties	3	1,283	(3,312)
- Depreciation of Property, Plant, and equipment		8	34
- Finance Expense	10d	323	295
Changes in operating asset and liability items:		261	(592)
- Trade receivables and other accounts receivables		(144)	(28)
- Trade payables and other accounts payables		405	(564)
CASH FLOW FROM INVESTING ACTIVITIES		(179)	(13,460)
- Payments for property, plant and equipment		(30)	(1)
- Payments for investment Properties		(1,012)	(13,459)
- Collections from selling investments properties	3	863	-
CASH FLOW FROM FINANCING ACTIVITIES		1,911	18,152
- Collections from capital increase (net of issuance costs)	6	-	16,240
- Payments / Collections on acquisitions of treasury shares	6	(86)	(59)
- Collections on disposals of treasury shares	6	42	57
- Distribution of share premium	6	(1,402)	(1,020)
- Collections from bank financing (net of arrangement fees)	8	4,285	3,430
- Payments for bank financing	8	(928)	(496)
Net increase in cash & cash equivalents		1,606	3,699
Cash & cash equivalents at beginning of the period	5	2,729	5,059
Cash & cash equivalents at the end of the period	5	4,335	8,758

Notes 1 to 16 of the attached notes are an integral part of these Interim Condensed Consolidated Financial Statements for the nine-month period ended 30 September 2020.



Notes to the Interim Condensed Consolidated Financial Statements for the nine-month period ended 30 September 2020

1. General information

VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. (hereafter the "**Company**" or the "**Parent Company**"), is a private company, which was incorporated on 5 March 2015, in Spain in accordance with the revised text of the Capital Companies Act approved by Royal Legislative Decree 1/2010 of 2 July ("the Capital Companies Act") by public deed executed before the notary of Madrid, Mr. Antonio Morenés Gilés, with number 267/15 of its protocol, filed in the Madrid Mercantile Registry, volume 33.274, sheet 61, section 8, page M-598783, entry 1. Its registered office is at Calle General Castaños, 11, 1º Izq. 28004 - Madrid.

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

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

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

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

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

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

Its corporate objects according to its bylaws consist in:

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



Notes to the Interim Condensed Consolidated Financial Statements for the nine-month period ended 30 September 2020

SOCIMI Regime

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

Investment requirements (Art. 3)

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

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

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

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

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

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

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

In this sense, the period shall begin:

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

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



Notes to the Interim Condensed Consolidated Financial Statements for the nine-month period ended 30 September 2020

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

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

Minimum capital required (Art. 5)

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

Distribution Obligation Results (Art. 6)

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

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

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

The obligation to distribute dividends described above will be according to regulations in force and will only work if the Company records profits under Spanish accounting principles.

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

On March 4, 2019, the Board of Directors agreed to distribute a share premium amounting 445 thousand euros (0.188 euros per share), which become effective on March 15, 2019 among the shareholders in proportion to their participation in the capital of the Parent Company.

On September 3, 2019, the Board of Directors agreed to distribute a share premium amounting 574 thousand euros (0.16 euros per share), which become effective on September 13, 2019 among the shareholders in proportion to their participation in the capital of the Parent Company.

On March 9, 2020, the Board of Directors agreed to distribute a share premium amounting 573 thousand euros (0.16 euros per share), which become effective on March 16, 2020 among the shareholders in proportion to their participation in the capital of the Parent Company.

Additionally, on September 22, 2020, the Board of Directors of the Parent Company agreed to distribute a share premium amounting 829 thousand euros (0.232 euros per share), which become effective on September 30, 2020 among the shareholders in proportion to their participation in the capital of the Parent Company.

As established the first Transitional Provision of the Law 11/2009 of October 26, amended by Law 16/2012, of 27 December, the SOCIMI can opt for the application of the special tax regime under the terms



Notes to the Interim Condensed Consolidated Financial Statements for the nine-month period ended 30 September 2020

established in Article 8 of that Law, even if the requirements are not completed, but such requirements are met within two years from the date since the Company opted for the SOCIMI regime.

As of 30 September 2020, the Company met all the requirements of the SOCIMI regime according to the Parent Company's Directors.

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

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

The Company is the parent of a group of companies, and presents its Consolidated Financial Statements prepared in accordance with International Financial Reporting Standards as adopted by the European Union (IFRS - EU). As at 30 September 2020, VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. is the parent company of the VBARE Group. There have been no changes in the consolidation perimeter of the Group with respect to the one presented as of December 31, 2019.

1.2 Management Agreement

The following information highlights the most relevant points of certain management agreements originally signed in English language.

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

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

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

- a) "**Management fee**": The Management Company shall be entitled to receive a Management Fee which will be calculated quarterly (as defined in the Management Agreement), starting as of the calendar quarter on which the Company has made its first real estate investment. The Management Fee for the Relevant Quarter (as defined in the Management Agreement) will be



Notes to the Interim Condensed Consolidated Financial Statements for the nine-month period ended 30 September 2020

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

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

- b) **"Relevant Management Fee Percentage"** means, the percentage set forth in the table below, with respect to the FS Asset:

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

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

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

- (a) For any Relevant Annum, within 7 Business Days of the execution date of the Company's audited annual consolidated financial statements for such Relevant Annum.
- (b) To the extent the Company is liquidated during a Relevant Annum – on the date of the Company's liquidation.

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

The success fee was valid until December 31, 2018 and new success fee enter in force as amended and described in Note 1.3 below.

- d) **Expenses**: Except for the Management Company Costs and Expenses (as defined in the Management Agreement), the Company shall bear all the costs and expenses related to its business activity. The Company shall bear all costs and expenses relating to its establishment, including all costs relating to the registration and incorporation of the Company; costs relating to the Initial Offering, agent fees and so forth.
- e) **Term of the Management Agreement**. The Management Agreement shall be subject to an initial term of five years (the **"Initial Period"**) and neither party may terminate this agreement during the Initial Period except in the circumstances set out in the Management Agreement. After the Initial Period shall have elapsed, this Management Agreement shall continue to be in force for consecutive three years renewal periods without any actions required by either of the Parties, except that at any time, after the end of the Initial Period, each of the Management Company and the Company (by resolution of the shareholders of the Company passed by a majority of at least 75% of the Company's voting rights), shall have a right to terminate the Management Agreement, by giving the other party a 180 days prior notice.



Notes to the Interim Condensed Consolidated Financial Statements for the nine-month period ended 30 September 2020

1.3 Amendment to the Management Agreement

On June 19, 2019, the Company's shareholders and the Management Company's shareholders approved to amend the Management Agreement (the "Amendment") in the following terms and always subjected to the success of the capital increase approved on June 19, 2019 by VBARE's Shareholders Meeting in a minimum amount of 12,500,000 euros, which was accomplished on August 2, 2019 (see Note 6):

1. From January 1, 2019, the success fee is calculated as a 16% plus Value Added Tax of the Distributable Amount of the Relevant Year (as defined in the Amendment) (the "**new Success Fee**"). The new Success Fee shall only be paid after and subject to meeting an annual Hurdle Rate of 6% and based on a fully Catch-Up mechanism. The Success Fee is subjected to annually high-water mark mechanism which is reflected in the definitions and formulas in the Amendment.
2. The Distributable Amount of the Relevant Year derived, inter alia, from the annual increasing in the Company share price, which will be the difference between the weighted average Company's end year share price in the last 90 trading days, but not less than 15.7 euros per share, adjusted for dividends, other distributions and capital increase made during the relevant year.
3. The new Success Fee will be paid in ordinary shares of the Company, except for the applicable Value Added Tax that will be paid in cash.
4. The Company shall pay the new Success Fee to the Management Company within seven Business Days from the date on which the Company's general shareholders meeting approves the Consolidated Annual Accounts according to the IFRS of the Relevant Year.
5. Additionally, it has been agreed that the termination date of the Management Agreement will be 31 December 2024 unless the Company starts its own liquidation before 31 December 2024. In this case the Management Agreement will be extended for two additional years until 31 December 2026, or until the date of liquidation of the Company.
6. In the event of termination of the Management Agreement, the Company shall not pay the Management Company any Termination Fee, if (a) the liquidation of the Company occurs, or (b) a breach of the Management Agreement by the Management Company declared by a competent court or authority, or (c) starting from April 2020, as part of a successful tender offer subject that at least 75% of the Company's shareholders approve to terminate the Management Agreement with a minimum 180 days' notice period.

A liquidation of the Company can occur also as from the calendar year 2022 if (a) the net equity of the Company, according to the audited IFRS consolidated annual accounts, as at 31 December 2021 is lower than 100,000,000 euros or (b) the average daily trading volume during 2021 is lower than 75,000 euros.

7. In the event of termination of the Management Agreement before 31 December 2024, except per clause 6 above, because at least 75% of the Company's shareholders approve to terminate the Management Agreement, the Company shall pay to the Management Company a termination fee ("**Termination Fee**") equal to the sum of (i) the management fee paid in the year previous to the termination, multiplied by two, and (ii) the annual success fee to be paid for the two calendar years following the date of termination of the agreement.
8. In the event of tender offer, the new Success Fee will be paid in cash, and the Distributable Amount of the Relevant Year as describe above will derived from the price per share paid in the tender offer and all the definitions shall be construed accordingly to the date of the actual execution.
9. In the event of liquidation of the Company, the Management Company will manage the liquidation of the Company's assets, including assets portfolio, repayment of all debts by the Company and subsequently distribute the liquidation's proceeds to shareholders with the majorities applicable by law, subject to the fulfilment of clause 1 above. In such event, the Company shall sell or dispose of its entire portfolio (on a consolidated basis) and distribute to shareholders all amounts in cash resulting from such distribution or otherwise available upon compliance with all its legal and contractual obligations.



Notes to the Interim Condensed Consolidated Financial Statements for the nine-month period ended 30 September 2020

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

2.1 Regulatory framework

The Interim Condensed Consolidated Financial Statements for the nine-month period ended 30 September 2020, that were obtained from the accounting records of the parent company and its subsidiary as of 30 September 2020, have been prepared by the Parent Company's Directors in accordance with IAS 34 "Interim financial reporting", and should be read in conjunction with the Group's Consolidated Financial Statements as of 31 December 2019. The Group's accounting policies and methods remain unchanged compared to 31 December 2019.

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

During the nine-month period ended 30 September 2020 there was no significant changes in the estimates made at the end of the previous period. The preparation of these Interim Condensed Consolidated Financial Statements, although this does not coincide with the fiscal year of the Group and subsidiary forming such Group (as the end of the fiscal year is established on 31 December of each year), is not due to compliance with legal or statutory requirements.

VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.'s Stand Alone Annual Accounts and Consolidated Financial Statements for the year 2019, have been drawn-up by its Directors, and have been approved by the General Shareholders Meeting held on 24 March 2020.

The Directors of the Parent Company have prepared these Interim Condensed Consolidated Financial Statements for the nine-month period ended 30 September 2020 on a going-concern basis.

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

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

New IFRS - EU standards, amendments and IFRIC interpretations issued

a) Standards, modifications and mandatory interpretations for all years beginning on 1 January 2020:

- IFRS 3 (Modification) – "Definition of business."
- IAS 1 (Modification) and IAS 28 (Modification) – "Definition of materiality and relative significance."
- IFRS 9 (Modification), IFRS 7 (Modification) and IAS 39 (Modification) – "Interest rate benchmark reform".

These amendments on the condensed consolidated interim financial statements of the company have not had a significant impact.

b) Standards, amendments and interpretations applied to existing standards that cannot be adopted in advance or that have not been adopted by the European Union:

- IFRS 10 (Modification) y IAS 28 (Modification) – "Sale of contribution of assets between an investor and its associates of joint venture."
- IFRS 16 (Modification) – "Property, plant and equipment – Revenue before set in motion."
- IAS 37 (Modification) – "Onerous contracts – Cost of breaching a contract."
- IFRS 3 (Modification) – "Reference to Conceptual Framework."
- IAS 1 (Modification) – "Clasification of liabilities as current or non-current."
- IFRS 17 – "Insurance contract."
- IFRS 16 (Modification) – "Concessions to rental due to Covid-19."
- NIC 41 NIIF Annual improvements - Cicle 2018-2020 (May 2020).
- NIIF 1 NIIF Annual improvements - Cicle 2018-2020 (May 2020).
- NIIF 9 NIIF Annual Improvements – Cicle 2018-2020 (May 2020).
- NIIF 16 NIIF Annual improvements – Cicle 2018-2020 (May 2020).



Notes to the Interim Condensed Consolidated Financial Statements for the nine-month period ended 30 September 2020

If any of the above standards were adopted by the European Union or they could be adopted in advance, the Group will apply them with the corresponding effects in its financial statements.

These amendments or interpretations on the condensed consolidated interim financial statements of the Group will not have a significant impact.

2.2 Comparative figures

According to the International Financial Reporting Standards as adopted by the European Union, the information included in these Condensed Interim Consolidated Financial Statements for the nine-month period ended 30 September 2020 is presented with comparative figures with the information for the nine-month period ended 30 September 2019 for the Consolidated Income Statement, the Consolidated Statement of Comprehensive Income, the Consolidated Statement of Changes in Equity and Consolidated Statement of Cash Flows and for the year ended 31 December 2019 for the Consolidated Statement of Financial Position.

2.3 Seasonality of operations

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

2.4 Operating segment information

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

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

2.5 Responsibility of the information and use of estimates

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

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

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

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

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

2.6 Relevant information and materiality

When determining the information to be disclosed in the Interim Condensed Consolidated Financial Statements or other subjects, the Group, in accordance with IAS 34, has considered the relevant information and materiality in relation with the Interim Condensed Consolidated Financial Statements for the nine-month period ended 30 September 2020.



Notes to the Interim Condensed Consolidated Financial Statements for the nine-month period ended 30 September 2020

3. Investment property

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

Set out below is a breakdown of and movements in the accounts recorded under investment properties for the nine-month period ended 30 September 2020.

	Euro Thousand	
	Investment Properties	Total
Balance at 1 January 2019	50,098	50,098
Acquisitions	16,490	16,490
Transaction cost capitalised	756	756
Subsequent disbursements capitalised	1,538	1,538
Disposals	(337)	(337)
Others	(11)	(11)
Gain from fair value adjustments	4,411	4,411
Balance at 31 December 2019	72,945	72,945
Acquisitions	-	-
Transaction cost capitalised	49	49
Subsequent disbursements capitalised	975	975
Others	(12)	(12)
Disposals	(845)	(845)
Gain (Loss) from fair value adjustments	(1,301)	(1,301)
Balance at 30 September 2020	71,811	71,811

Between January 1, 2020 and September 30, 2020, no acquisitions have been formalized but the Group has formalized the sale of 7 apartments for a price 7.83% higher than the independent expert valuation and 60,5% higher than the total investment costs.

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

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

Valuation Process

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

Below is the cost and fair value of investment properties at 30 September 2020 and 31 December 2019:

	30 September 2020		31 December 2019	
	Cost	Fair value	Cost	Fair value
Investment properties	51,739	71,811	51,276	72,945

The results recognized in the consolidated interim income statement on measuring investment property at fair value as of 30 September 2020 amounts to Euro minus 1,301 Thousand (plus Euro 3,312 Thousand as of 30 September 2019). According to IFRS 13, some situations may arise where transaction prices may not represent the fair value of an asset at initial recognition.

These investments have been valued following a market value approach, and these valuations have been performed by Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U., an independent expert firm in



Notes to the Interim Condensed Consolidated Financial Statements for the nine-month period ended 30 September 2020

accordance with the provisions of the RICS Appraisal and Valuation Manual (the "Red Book") published by The Royal Institution of Chartered Surveyors based in England.

The outbreak of the new coronavirus (COVID-19) declared by the World Health Organization as a "global health emergency" on January 30, 2020 has impacted global financial markets. It has also impacted real estate markets in Spain, including residential which has seen a reduction in the volume of leasing and sales transactions and has resulted in an unprecedented set of circumstances on which to base judgment valuation.

Therefore, Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U., has made the valuation on the basis of a "material valuation uncertainty" according to VPGA 10 of the RICS Valuation - Global Standards recommending that this fact be taken into account when making decisions based on said assessment and that it be kept under review.

According to Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U., despite the lack of recent open market transactions, they consider that the valuations reflect current market conditions. They are of the opinion that they are well supported due to their continuous communication with the transactional departments of the company, as well as with other external agents in the market. Through this, they have been able to evaluate current supply and demand prices and make the appropriate adjustments to reflect current market conditions. Finally, they have communicated to us that they consider that their valuation has a reasonable degree of confidence.

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

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

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

The investment properties measured at fair value as of 30 September 2020 and 31 December 2019 are as follows:

	Level 1	Level 2	Level 3
Investment properties	-	-	71,811
Total 30.09.2020	-	-	71,811
Investment properties	-	-	72,945
Total 31.12.2019	-	-	72,945

Methodology:

a) Discounted cash flows method:

The valuation methodology adopted in terms of determining fair value of currently rented properties is the discounted cash flows method with projected net operating income at 5 years and capitalizing the 6th year at an exit yield between 3% and 6.5% and using an Internal Rate of Return for discounting cash flows obtained between 5% and 7.5%.

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



Notes to the Interim Condensed Consolidated Financial Statements for the nine-month period ended 30 September 2020

value. That internal rate of return is adjusted to reflect the risk associated with the investment and assumptions adopted.

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

Sensitivity analysis

Based on the simulations performed, the impact over fair value of investment properties of a 1% change in the internal rate of return would produce the following impacts as of 30 September 2020 and 31 December 2019:

	Euro thousand			
	Theoretical value			
	30 September 2020		31 December 2019	
	-1%	+1%	-1%	+1%
Valued using discounted cash flows method	68,708	75,092	69,760	76,321
Valued using comparable method	-	-	-	-
Fair value of investment properties	68,708	75,092	69,760	76,321

Commitments

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

Mortgages

Certain assets include under the caption Investment Properties, whose whole fair value amounts to Euro 65,665 Thousand (Euro 67,266 Thousand as of 31 December 2019) serves as guarantee of the compliance with the obligations arranged as a result of the financing obtained by the Group (Note 8)

4. Analysis of financial instruments

4.1 Analysis by categories

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

a) Financial assets:

	Euro thousand			
	Non-current assets			
	Debt and equity securities		Loans, derivatives and other	
	30/09/2020	31/12/2019	30/09/2020	31/12/2019
Credits and other receivables	-	-	213	164
	-	-	213	164
	Current assets			
	Debt and equity securities		Loans, derivatives and other	
	30/09/2020	31/12/2019	30/09/2020	31/12/2019
Credits and other receivables	-	-	4,479	2,826
	-	-	4,479	2,826
Total financial assets	-	-	4,692	2,990

Under the category of non-current financial assets, the Group recognizes the amount related to the deposits made in the corresponding public bodies derived from leases.



Notes to the Interim Condensed Consolidated Financial Statements for the nine-month period ended 30 September 2020

b) Financial liabilities:

	Euro thousand			
	Non-current liabilities			
	Borrowings		Loans, derivatives and other	
	30/09/2020	31/12/2019	30/09/2020	31/12/2019
Loans and payables	22,515	18,948	324	425
	22,515	18,948	324	425
	Current liabilities			
	Borrowings		Loans, derivatives and other	
	30/09/2020	31/12/2019	30/09/2020	31/12/2019
Loans and payables	578	493	1,061	489
	578	493	1,061	489
Total financial liabilities	23,093	19,441	1,385	914

Under non-current financial liabilities, they are recognised the deposits to be returned to the tenants. These deposits will be withheld if the lease rents payable by the tenants to the Group are not paid or there is a breach in the lease contract. Also, under this caption are recorded the loan agreements arranged by the Group (Note 8).

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

4.2 Analysis by maturity

The maturity of the financial liabilities as per the Consolidated Statement of Financial Position as at 30 September 2020 is presented in the following table:

	Euro thousand					
	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2024	Next Years	Total
Bank borrowings	578	811	952	1,257	19,781	23,379
Other financial liabilities	-	324	-	-	-	324
Trade payables	538	-	-	-	-	538
Trade payables, group companies and associates	457	-	-	-	-	457
Accruals, wages and salaries	25	-	-	-	-	25
Advances from clients	41	-	-	-	-	41
Total financial liabilities	1,639	1,135	952	1,257	19,781	24,764

The total amount does not match with the analysis by categories because the loans that the Group formalized with the different financial entities were accounted at each moment at amortized cost, resulting all the costs incurred in arranging such financing and paid in full, are netting the outstanding debt and they will be amortized during the life of each loan. The amount pending to be amortized as of September 30, 2020 amounts to 286 thousand euros.

The maturity of the financial assets as per the Consolidated Statement of Financial Position as at 30 September 2020 is presented in the following table:



Notes to the Interim Condensed Consolidated Financial Statements for the nine-month period ended 30 September 2020

	Euro thousand					
	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2024	Next Years	Total
Advance payments to suppliers	15	-	-	-	-	15
Trade debtors	129	-	-	-	-	129
Other financial assets	-	213	-	-	-	213
Cash and cash equivalents	4,335	-	-	-	-	4,335
Total financial assets	4,479	213	-	-	-	4,692

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

5. Cash and cash equivalents

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

As of 30 September 2020, the balance of "Cash and cash equivalents" is not restricted, except for a total amount of Euro 124 Thousand (Euro 205 Thousand as of 31 December 2019) whose management have been entrusted to the liquidity provider (Renta 4 Banco, S.A.).

Additionally, the Group has two credit lines for a maximum amount of 500,000 euros and 600,000 euros respectively, which a maturity date on 7 March 2021 and on 14 July 2021. At 30 September 2020, 0 euros have been drawn down.

6. Net Equity

Share Capital and share premium

	Number of shares	Share capital	Share Premium	Advances in Capital	Total
Balance as at 1 January 2019	2,389,721	11,949	12,887	-	24,836
Capital Increase	1,220,069	6,100	10,249	-	16,349
Issuance costs	-	-	(109)	-	(109)
Distribution of share premium	-	-	(1,020)	-	(1,020)
Balance as at 31 December 2019	3,609,790 (*)	18,049	22,007	-	40,056
Capital Increase	-	-	-	-	-
Issuance costs	-	-	-	-	-
Distribution of share premium	-	-	(1,402)	-	(1,402)
Balance as at 30 September 2020	3,609,790 (*)	18,049	20,605	-	38,654

(*) This figure includes 35,791 treasury shares as of 30 September 2020 (32,569 treasury shares as of 31 December 2019).

The Board of Directors of the Parent Company, agreed in the meeting held on 17 May 2019, to make a capital increase of the Company up to a maximum of 29,993,742.60 euros, through the issuance of up to a maximum of 2,238,339 ordinary shares with a nominal value of 5 euros plus a share premium of 8.40 euros per share, resulting an issuing price of 13.40 euros per share. The decision was approved by the Shareholders at Extraordinary Universal Shareholders Meeting held on 19 June 2019, which authorized the Board of Directors to increase the capital of the Company pursuant to the provisions of Article 297.1.a) of the Companies Act (Ley de Sociedades de Capital).

Subsequently, the Board of Directors of the Parent Company held on June 19, 2019, by virtue of the delegation conferred by the Extraordinary Universal General Meeting held the same day, pursuant to the provisions of article 297.1. a) of the Capital Companies Act, approved the capital increase with preferential subscription rights. The nominal amount of the proposed capital increase is 29,993,742.60 euros and is



Notes to the Interim Condensed Consolidated Financial Statements for the nine-month period ended 30 September 2020

carried out by issuing and putting into circulation 2,238,339 new registered ordinary shares of the Parent, each with a par value of 5 euros and a share premium of 8.40 euros for each share. This share capital increase is subject to a minimum subscription of minimum amount of 12,500,000 euros.

The Universal Extraordinary General Meeting held on 19 June 2019 also authorised the Board of Directors, in accordance with the provisions of article 297.1.b) of the Spanish Companies Act, to increase the share capital to 50% of the current share capital within a maximum period of five years, on one or several occasions, in the amount it deems appropriate, at a minimum unit issue rate of 13.40 euros.

The capital increase took place by public deed on 2 August 2019 before the notary of Madrid Mr. Carlos de Prada Guaita, amounting to Euro 6,100 Thousand through the creation and issuance of 1,220,069 new shares with a nominal value of Euro 5 each, numbered from 2.389.722 to 3,609,790 fully subscribed and paid. These new shares were issued with a total share premium of Euro 10,249 Thousand. The cash consideration received by the Parent Company from the shareholders in respect of the capital increase and share premium totalled Euro 16,349 Thousand.

As of 30 September 2020, the share capital of VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. amounts to Euro 18,048,950 Thousand represented by 3,609,790 nominative ordinary shares represented by book entries with a nominal value of 5 Euro each, granting the same rights to their owners.

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

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

	30 September 2020	31 December 2019
Number of shares	3,609,790	3,609,790
Par value (Euro)	5	5
Share capital (Euro Thousand)	18,049	18,049
Share Premium (Euro Thousand)	21,320	22,722
	39,369	40,771
Issuance Cost Deducted (Euro Thousand)	(715)	(715)
	38,654	40,056

Issuance costs have been deducted according to IAS 32.

Share premium distribution

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

On March 4, 2019, the Board of Directors agreed to distribute share premium amounting 445 thousand euros (0.188 euros per share), which will become effective on March 15, 2019 among the shareholders in proportion to their participation in the capital of the Parent Company.

On September 3, 2019, the Board of Directors agreed to distribute share premium amounting 574 thousand euros (0.16 euros per share), which become effective on September 15, 2019 among the shareholders in proportion to their participation in the capital of the Parent Company.

On March 9, 2020, the Board of Directors agreed to distribute share premium amounting 573 thousand euros (0.16 euros per share), which become effective on March 16, 2020 among the shareholders in proportion to their participation in the capital of the Parent Company.



Notes to the Interim Condensed Consolidated Financial Statements for the nine-month period ended 30 September 2020

Additionally, on September 22, 2020, the Board of Directors of the Parent Company agreed to distribute a share premium amounting 829 thousand euros (0.232 euros per share), which become effective on September 30, 2020 among the shareholders in proportion to their participation in the capital of the Parent Company.

Treasury shares

The movement under this caption during the nine-month period ended 30 September 2020 and the year 2019 is the following:

	Euro thousand	
	Number of shares	Value
Balance at 31 December 2018	20,080	247
Increases / Acquisitions	20,556	273
Decreases / Disposals	(8,067)	(100)
Balance at 31 December 2019	32,569	420
Increases / Acquisitions	6,524	86
Decreases / Disposals	(3,302)	(42)
Balance at 30 September 2020	35,791	464

Treasury shares of the Parent Company as of 30 September 2020 represent 0.99% (0.90% at December 31, 2019) of the share capital figure totalling 35,791 shares with an average price of acquisition of 12.74 Euro per share (32,569 shares with an average purchase price of 12.71 euros per share as of December 31, 2019).

On 7 September 2016 the General Shareholders Meeting of the Parent Company agreed to authorise the Board of Directors to acquire Company's treasury shares by way of sale, exchange or payment in kind, in one or several transactions, provided that the acquired shares shall not exceed 20% of the Company's share capital. The price or consideration for such shares shall range from a minimum equal to their nominal value to a maximum of (i) in case that the Company's shares have not been admitted to listing on any regulated market or multilateral trading facility, 25 euros per share (ii) in case that the Company's shares are listed on the market for BME Growth of BME MTF Equity (formerly alternative stock Market "MAB") being part of the SOCIMIs Segment, 120% of the listed price for the shares in the Company at the time of the acquisition. This authorisation is in force for a five-year period after the date of the agreement.

Legal reserves and other reserves

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

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

As of 30 September 2020, and 31 December 2019 the Parent Company's legal reserve is not constituted.

Shareholders

The main shareholders of the Parent Company as of 30 September 2020 and 31 December 2019, with a percentage higher than 5% of the share capital of the Parent Company, directly or indirectly, are as follows:



Notes to the Interim Condensed Consolidated Financial Statements for the nine-month period ended 30 September 2020

Shareholder	% Number of Shares		
	30 September 2020		
	Direct	Indirect	Total
Meitav Dash Provident Funds and Pension Ltd	16.58%	-	16.58%
Dan Rimoni	10.47%	-	10.47%
M. Wertheim (Holdings) Ltd	10.43%	-	10.43%
Kranot Hishtalmut Psagot	8.42%	-	8.42%
Value Base Ltd	4.88%	3.26%	8.14%
Ido Nouberger (*)	3.39%	-	3.39%

Shareholder	% Number of Shares		
	31 December 2019		
	Direct	Indirect	Total
Meitav Dash Provident Funds and Pension Ltd.	16.58%	-	16.58%
M. Wertheim (holdings) Ltd.	10.43%	-	10.43%
Dan Rimoni	10.39%	-	10.39%
Kranot Hishtalmut Psagot	8.37%	-	8.37%
Value Base Ltd.	4.88%	3.26%	8.14%
Ido Nouberger (*)	3.39%	-	3.39%

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

Earnings per share

a) Basic earnings per share:

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

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

	30 September 2020	30 September 2019
Net profit for the period attributable to equity holders of the Parent Company (Euro Thousand)	(2,001)	2,582
Number of the weighted average shares (excluding own shares)	3,577,968	2,638,143
Earnings per share (Euro)	(0.56)	0.98

b) Diluted earnings per share:

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

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

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

Net result distribution

The distribution of results of the Parent Company as of 31 December 2019 according to Spanish General Accepted Accounting Principles as per their stand-alone annual accounts as approved by the General Shareholders' Meeting on 24 March 2020 is as follows:



Notes to the Interim Condensed Consolidated Financial Statements for the nine-month period ended 30 September 2020

Euro Thousand

Basis of distribution

Profit /(Loss) (948)

Distribution

Losses from prior years (948)

Dividends distribution policy

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

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

During the period from 1 January 2020 to 30 September 2020 and the fiscal year 2019, no dividends have been distributed.

7. Trade payables

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

8. Borrowings

The breakdown of the Group's financial debt as of 30 September 2020 is as follows:

Signing date	Maturity	Interest rate (annual)	Amount financed	Long term debt	Short-term debt		Financial expense	Interest paid
				Principal	Principal	Interest due not paid		
21/04/2016	21/04/2031	Variable Eur12+1.25%	2,100	1,706	75	5	19	17
19/07/2016	19/07/2031	Fixed 1.8%	750	579	8	3	9	9
19/07/2016	19/07/2031	Fixed 1.8%	300	246	11	1	4	4
30/11/2016	31/12/2031	Fixed 1.8%	600	454	39	-	8	7
30/11/2016	31/12/2031	Fixed 1.8%	637	482	41	-	7	7
26/04/2017	30/04/2032	Fixed 1.8%	187	164	8	-	3	2
26/04/2017	30/04/2032	Fixed 1.8%	1,250	1,097	53	-	17	16
26/04/2017	30/04/2032	Fixed 1.8%	250	219	11	-	4	3
10/05/2017	10/05/2032	Fixed 1.8%	508	446	22	-	7	6
31/01/2018	30/06/2030	Fixed 1.8%	324	309	8	-	5	4
31/01/2018	30/06/2030	Fixed 1.8%	492	470	12	-	7	7
29/01/2018	29/01/2033	Fixed 2%	675	385	21	1	14	9
12/07/2018	30/09/2030	Fixed 1.8%	625	606	13	-	9	9
30/07/2018	30/09/2030	Fixed 1.8%	785	761	16	-	12	11
30/07/2018	30/09/2030	Fixed 1.8%	900	873	18	-	13	12
02/10/2018	30/12/2030	Fixed 1.8%	735	717	13	-	11	10
03/10/2018	02/10/2039	Fixed 1.8% (*)	5,250	5,124	70	7	73	71
09/10/2018	30/12/2030	Fixed 1.8%	800	586	11	-	12	9
08/01/2019	07/01/2039	Fixed 1.8% (**)	3,430	3,348	51	3	49	46
24/10/2019	01/10/2030	Fixed 1.7%	4,000	3,500	-	-	33	33
14/05/2020	14/05/2025	Fixed 1.5%	425	391	34	-	3	2
25/05/2020	30/06/2025	Fixed 1.75%	360	338	23	-	4	2
30/09/2020	30/09/2025	Fixed 2.35%	300	-	-	-	-	-
			25,683	22,801	558	20	323	296

(*) Mortgage loan for an amount of 5,250,000 euros at 21 years formalized in 2018 which accrues a fixed interest rate during the first 12 years and variable from year 13. This mortgage loan for the purposes of the above table is considered "Borrowings at fixed rate".

(**) Mortgage loan for an amount of 3,430,000 euros at 20 years formalized in 2019 which accrues a fixed interest rate during the first 12 years and variable from year 13. This mortgage loan for the purposes of the above table is considered "Borrowings at fixed rate".



Notes to the Interim Condensed Consolidated Financial Statements for the nine-month period ended 30 September 2020

The total amount does not match with the balance sheet as of September 30, 2020 because the loans that the Group formalized with the different financial entities were accounted at each moment at amortized cost, resulting all the costs incurred in arranging such financing and paid in full, are netting the outstanding debt and they will be amortized during the life of each loan. The amount pending to be amortized as of September 30, 2020 amounts to 286 thousand euros.

During the nine-month period ended September 30, 2020, the Group has formalized three loans without mortgage guarantees for amounts of 425,000, 360,000 and 300,000 euros, both with a maturity of 5 years.

From these three loans, only the first two have been withdrawn as September 30, 2020. Additionally, the Group has withdrawn in 2020 3,500,000 euros from the 4,000,000 euros loan formalized on October 24, 2019.

Additionally, the Group has two credit lines for a maximum amount of 500,000 euros and 600,000 euros respectively, which a maturity date on 7 March 2021 and on 14 July 2021. At 30 September 2020, 0 euros have been drawn down.

The breakdown of the Group's financial debt as of 31 December 2019 is as follows:

Signing date	Maturity	Interest rate (annual)	Amount financed	Long term debt	Short-term debt		Financial expense	Interest paid
				Principal	Principal	Interest due not paid		
21/04/2016	21/04/2031	Variable Eur12+1.25%	2,100	1,763	75	5	27	24
19/07/2016	19/07/2031	Fixed 1.8%	750	636	27	3	13	12
19/07/2016	19/07/2031	Fixed 1.8%	300	254	11	2	5	5
30/11/2016	31/12/2031	Fixed 1.8%	600	483	39	-	11	10
30/11/2016	31/12/2031	Fixed 1.8%	637	513	41	-	11	11
26/04/2017	30/06/2032	Fixed 1.8%	187	170	7	-	3	3
26/04/2017	30/06/2032	Fixed 1.8%	1,250	1,138	50	-	22	22
26/04/2017	30/06/2032	Fixed 1.8%	250	228	10	-	5	4
10/05/2017	10/05/2032	Fixed 1.8%	508	462	20	-	8	9
31/01/2018	31/01/2030	Fixed 1.8%	324	316	6	-	10	10
31/01/2018	31/01/2030	Fixed 1.8%	492	480	9	-	15	16
29/01/2018	29/01/2033	Fixed 2%	675	551	26	2	16	16
12/07/2018	30/09/2030	Fixed 1.8%	625	616	8	-	13	11
30/07/2018	30/09/2030	Fixed 1.8%	785	773	10	-	17	14
30/07/2018	30/09/2030	Fixed 1.8%	900	887	11	-	18	16
02/10/2018	31/12/2030	Fixed 1.8%	735	728	7	-	15	13
03/10/2018	03/10/2039	Fixed 1.8% (*)	5,250	5,177	63	7	99	95
09/10/2018	31/12/2030	Fixed 1.8%	800	689	7	-	17	14
08/01/2019	08/01/2039	Fixed 1.8% (**)	3,430	3,387	43	4	64	57
24/10/2019	01/10/2030	Fixed 1.7%	4,000	-	-	-	-	-
TOTAL			24,598	19,249	470	23	389	362

(*) Mortgage loan for an amount of 5,250,000 euros at 21 years formalized in 2018 which accrues a fixed interest rate during the first 12 years and variable from year 13. This mortgage loan for the purposes of the above table is considered " Borrowings at fixed rate ".

(**) Mortgage loan for an amount of 3,430,000 euros at 20 years formalized in 2019 which accrues a fixed interest rate during the first 12 years and variable from year 13. This mortgage loan for the purposes of the above table is considered " Borrowings at fixed rate ".

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

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

As of 30 September 2020, the Group is in full compliance with all terms, conditions, covenants and provisions of the financing agreements in place.



Notes to the Interim Condensed Consolidated Financial Statements for the nine-month period ended 30 September 2020

It is the Group's opinion that the abovementioned ratios are fulfilled at 30 September 2020, at the approval of these Interim Condensed Consolidated Financial Statements and that it will be also fulfilled in a year since then.

9. Tax situation

9.1 Balances with Tax Administration

The main current receivable and payable taxes balances as at 30 September 2020 and 31 December 2019 are as follows:

		Euro Thousand	
		30 September 2020	31 December 2019
		Tax assets	Tax liabilities
Withholding tax	-	21	60
VAT	84	-	-
Payroll tax	-	10	10
Other taxes	-	-	-
		84	31
		62	70

The Group does not maintain long term balances with tax authorities as at 30 September 2020 and 31 December 2019.

9.2 Corporate Income Tax

The reconciliation between the consolidated net result for the period from 1 January 2019 to 30 September 2020 and the taxable base of the Group companies' is set out below:

	Euro Thousand						
	Consolidated income statement			Income and expense allocated directly to net equity			
	Increase	Reductions	Total	Increases	Reductions	Total	Total
Balance income and expenses of financial period	(2,001)	-	(2,001)	-	-	-	(2,001)
IFRS and Consolidation Adjustments	-	1,094	1,094	-	-	-	1,094
Corporation Tax	-	-	-	-	-	-	-
Permanent differences	-	-	-	-	-	-	-
Temporary differences:	-	-	-	-	-	-	-
originating in the financial year	-	-	-	-	-	-	-
Taxable base			(907)			-	(907)

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

In accordance with the SOCIMI Law, current Corporate Income Tax is the result of applying 0% to the tax base. No deductions are applicable in the year 2020, nor withholdings or payments in accounts.

9.3 Years open to review and tax inspections

Under current legislation, taxes cannot be deemed to have been definitively settled until the tax returns filed have been reviewed by the tax authorities or until the four-year statute of limitations has expired. At 30 September 2020, all the taxes applicable for which the Group companies are liable since its incorporation are open to inspection and for which its liquidation have occurred up to 30 September 2020.

As a result, among other things, of the different interpretations to which Spanish tax legislation lends itself, additional tax liabilities may arise in the event of a tax inspection. In any event, the Group consider that



Notes to the Interim Condensed Consolidated Financial Statements for the nine-month period ended 30 September 2020

such liabilities, if ever they arise, will not have a significant effect on the accompanying Interim Condensed Consolidated Financial Statements.

10. Revenue and expenses

a) Gain from fair value on investment properties

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

b) General and administrative expenses

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

	Euro Thousand	
	30 September	
	2020	2019
Property operating expenses	438	401
Management fee – see note 1.2(a) and note 12	684	583
Success fee – see note 1.2.1(c) and note 12	-	-
Variation in provisions and losses on bad debts	77	34
Professional fees and others	408	379
Total	1,607	1,397

Calculation of the success fee

The amount corresponding to the success fee as of September 30, 2020 and September 30, 2019 has been calculated in accordance with the conditions established in the Management Agreement and its subsequent amendments as detailed in notes 1.2. and 1.3.

As of September 30, 2020 and 2019, no success fee has been accrued by the Company as the as the “Distributable Amount of the Relevant Year” as stated in Note 1.3. has not reach the hurdle rate of 6%.

Payroll

	Euro Thousand	
	30 September	
	2020	2019
Wages and salaries	306	321
Social Security	74	66
Compensation	-	10
Total	380	397

c) Finance result

The finance result is as at 30 September 2020 and 2019 is broken-down as follows:

	Euro Thousand	
	30 September	
	2020	2019
Financial expenses		
Bank interest from borrowings (Note 8)	(323)	(295)
Total	(323)	(295)

d) Contribution to the consolidated profit by Group company

The contribution to the profit for the nine-month period ended 30 September 2020 and 30 September 2019 by each company included in the consolidation scope is as follows:



Notes to the Interim Condensed Consolidated Financial Statements for the nine-month period ended 30 September 2020

	Euro Thousand	
	30 September	
	2020	2019
VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.	(1,293)	2,325
VBA SUB 2018, S.L.U.	(708)	257
Total	(2,001)	2,582

11. Environmental information

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

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

12. Transactions with Management company and others

Transactions shown below were carried out with the management company and other companies as at 30 September 2020 and 2019 is as follows:

	Euro Thousand		
	30 September 2020		
	Success fee	Management fee	Other expenses
VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.	-	684	-
Aura Asset Management, S.L.	-	-	2
Total	-	684	2

	Euro Thousand		
	30 September 2019		
	Success fee	Management fee	Other expenses
VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.	-	583	-
Aura Asset Management, S.L.	-	-	80
Total	-	583	80

At 30 September 2020 and 31 December 2019, the outstanding balances with the management company and others breakdown as follows:

	Euro Thousand	
	Trade and other payables	
	30 September 2020	31 December 2019
VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.	457	23
Total	457	23

	Euro Thousand	
	Trade and other receivables	
	30 September 2020	31 December 2019
VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.	-	-
Total	-	-

13. Provision and contingencies

As of 30 September 2020, and 31 December 2019 the Group has no claims or demands, and no provisions and contingencies have arisen.



Notes to the Interim Condensed Consolidated Financial Statements for the nine-month period ended 30 September 2020

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

Description	30 September 2020	31 December 2019
a) Reserves from years prior to the application of the tax scheme contained in Law 11/2009, amended by Law 16/2012.	N/A	N/A
b) Reserves from years in which the tax scheme contained in Law 11/2009, amended by Law 16/2012, have been applied.	N/A	N/A
c) Dividends distributed against profits each year in which the tax scheme contained in this Law is applicable, differentiating the part from income subject to tax at 0% or 19% from those where tax has been levied at the general rate.	N/A	N/A
d) For distribution against reserves, identifying the year from which the reserves applied derive and if they have been taxed at 0%, 19% or the general rate.	N/A	N/A
e) Date of the agreement for the distribution of dividends referred to in c) and d) above.	N/A	N/A
f) Date of acquisition of buildings for rent and interests in the capital of companies referred to in Article 2.1. of this Law.	Please see note 6 and Appendix I and II	Please see note 6 and Appendix I and II
g) Identification of assets taken into account in the 80% referred to in Article 3.1 of this Law.	Please see note 6 and Appendix I and II	Please see note 6 and Appendix I and II
h) Reserves from years in which the tax system applicable in this Law was applicable, which were made available in the tax period, not for distribution or offsetting losses, identifying the year from which the reserves derive	N/A	N/A

15. Other information

On March 11, 2020, and due to the rapid spread of coronavirus disease (hereinafter "Covid-19"), the World Health Organization (WHO) raised the public health emergency situation to international pandemic.

Likewise, the Government of Spain declared on March 14 the state of alarm, a state that has been prolonged on different occasions and that ended last June 21. On October 25, the Government of Spain has again declared the state of alarm with the intention of extending it until May 9, 2021 in order to thus cover the mobility restrictions of citizens.

At the date of the approval of these Interim Condensed Consolidated Financial Statements, in the Group's opinion, the impact that COVID-19 has had and has over the Group, doesn't differ from any other sector's company.

It exists different aspects that COVID-19 has impacted on the Group's Interim Condensed Consolidated Financial Statements which are detailed below:

- Default rate: The paralysis of economic activity caused by the declaration of the state of alarm and the measures of confinement has caused that many employees to be in a situation of work suspension or unemployment. This fact, together with the delay in the collection of unemployment benefits and the formalization of economic aid to the tenants, can motivate the delay or even the non-satisfaction of some monthly rent by certain tenants.

The Spanish Government, through several Royal Decrees, has established some economic measures for those tenants in a situation of "economic vulnerability" due to Covid-19. The Group, according to Law, can decide for those tenants who request it, if defer 100% or cancel 50% of the lease rent up to 4 months. The Group is analysing and formalizing agreements case by case with those tenants who have requested it according to the requirements established in such Royal Decrees.

Additionally, the Group has been working from more than 2 years in the assurance of the leasing rents through the formalization of default insurances. At the date of the approval of these Interim Condensed Consolidated Financial Statements, around 70% of current lease rents are either insured by default insurance, or covered by bank guarantees.



Notes to the Interim Condensed Consolidated Financial Statements for the nine-month period ended 30 September 2020

Despite this fact, the Group has seen sorely increased default rate during this period, although the impact in the financial statements is very limited due to the explanations above.

- Adjustment on independent appraisals: Due to the current uncertainty of the country's economy situation in different areas as: a) Unemployment rate, and , b) slowdown and subsequent recovery of the economy, the Group's independent appraisers have carried out several adjustments in the hypothesis used, causing a decrease on the appraisal value of 0.40% versus the same assets appraisal as of December 31, 2019.

Other information:

In the Group's opinion and due to the work carried out in the last months related to the treasury position strengthening, the Group has a good financial health to face the current situation thanks to a solid treasury position (6.2 million euros including available credit lines y loans not withdrawn)

16. Events occurring after the reporting period

The Group, from September 30th, 2020 has formalized the sale of 3 apartments for a price 4.3% higher than the independent expert valuation.

In the opinion of the Parent Company's Directors, no facts or circumstances occurred after the nine-month period ended as at 30 September 2020 have come to their attention which may have significant impact on these Interim Condensed Consolidated Financial Statements.



Notes to the Interim Condensed Consolidated Financial Statements for the nine-month period ended 30 September 2020

Appendix I: Investment properties acquired by the Group

Kind of Asset	Location	Acquisition Date
Building of 14 Units, 3 Storages & 16 parkings	Calle Juan Pascual, Madrid.	30/07/2015
Apartment	Calle Venancio Martín, Madrid.	19/11/2015
Apartment	Calle Uva, Madrid.	19/11/2015
Apartment	Calle Abdón Bordoy, Aranjuez.	19/11/2015
Apartment	Calle Misericordia, Madrid.	19/11/2015
Apartment	Calle San José y Pasaderas, Madrid.	19/11/2015
Apartment	Travesía de Getafe, Parla.	19/11/2015
Apartment	Avenida Cerro de los Ángeles, Madrid.	19/11/2015
Apartment	Calle Abedul, Madrid.	19/11/2015
Building of 6 Apartments & 5 Storages	Calle Antonia Ruiz Soro, Madrid.	18/05/2016
Apartment	Avenida Doctor Mendiguchía Carriche, Leganés.	17/12/2015
Apartment	Calle Concepción de la Oliva, Madrid.	17/12/2015
Apartment	Camino de la Suerte, Madrid.	17/12/2015
Apartment	Avenida Cerro Prieto, Móstoles.	17/12/2015
Apartment	Calle León XIII, Parla.	17/12/2015
5 Apartments, 2 Storages & 1 Parking	Calle Oropéndola, Madrid.	17/12/2015
8 Apartments & 8 Storages	Calle Cantueso, Madrid.	17/12/2015
Apartment	Calle El Huésped del Sevillano, Madrid.	18/12/2015
Apartment	Calle Cedros, Torrejón de Ardoz.	18/12/2015
Apartment	Calle Ernestina Manuel de Villena, Madrid.	18/12/2015
Apartment	Calle Sáhara, Madrid.	18/12/2015
Apartment	Calle Rafaela Ybarra, Madrid.	18/12/2015
Apartment	Calle Rioconejos, Madrid.	21/04/2016
Apartment	Calle Alejandro Morán, Madrid.	21/04/2016
Apartment	Calle Topacio, Torrejón de Ardoz.	31/05/2016
10 Apartments, 10 Storages & 10 Parkings	Calle Bariloche, Madrid.	19/01/2016
Building of 48 Apartments	Calle Carnicer, Madrid.	04/02/2016
Building of 6 Apartments	Calle Brihuega, Madrid.	14/04/2016
Apartment	Calle Sanz Raso, Madrid.	31/05/2016
Apartment	Calle Algaba, Madrid.	31/05/2016
5 Apartments	Calle Santa Julia, Madrid.	31/05/2016
31 Apartments & 31 Storages	Calle Vicente Carballal, Madrid.	31/05/2016
Building of 16 Apartments	Calle Margaritas, Madrid.	22/12/2016
Building of 8 Apartments	Calle Carrascales, Madrid.	28/06/2017
Building of 7 Apartments	Calle Santa Valentina, Madrid.	20/07/2017
1 Retail & 12 Apartments	Calle Concordia, Móstoles.	21/03/2018
14 Apartments & 10 Storages	Calle Eugenio Gross, Málaga.	26/06/2018
Building of 12 Apartments	Calle Don Quijote, Madrid.	24/07/2018
Building of 36 Apartments	Calle Luchana, Madrid.	03/10/2018
Building of 29 Apartments	Calle Vallehermoso, Madrid.	08/01/2019
Building of 12 Apartments	Calle San Andrés, Madrid.	30/09/2019
35 Apartments & 35 parkings	Avenida Monte Iguelido, Madrid.	28/10/2019



VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. and subsidiaries

Notes to the Interim Condensed Consolidated Financial Statements for the nine-month period ended 30 September 2020

Appendix II: Investments in affiliates

Sociedad	Acquisition Date
VBA SUB 2018, S.L.U.	26/09/2018

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



Preparation of the Interim Condensed Consolidated Financial Statements for the nine-month period ended 30 September 2020 prepared in accordance with International Financial Reporting Standards (IFRS) as adopted by the European Union.

DON IÑIGO DE LOYOLA SÁNCHEZ DEL CAMPO BASAGOITI, in his capacity as **SECRETARY NON-DIRECTOR OF THE BOARD OF DIRECTORS**, of the company "**VBARE IBERIAN PROPERTIES SOCIMI, S.A.**" with registered office in the town of Madrid, at Calle General Castaños 11, 1º Izq, **CERTIFIES:**

That the Interim Condensed Consolidated Financial Statements for the **NINE (9)** month period ended 30 th September 2020, prepared in accordance with International Financial Reporting Standards as adopted by the European Union (IFRS-EU) both in Spanish language and in English language, have been drawn up with the favourable vote of all the members of the Company's Board of Directors at the meeting held on 29 October 2020, for verification by the auditors.

The directors attended by telephone conference, in accordance with the provisions of article 23.14 of the Company's Bylaws, giving the meeting a telematic nature in the interests of adopting preventive measures and in order to preserve people's health and avoid the spread of COVID 19. For this reason, the duly formulated Interim Condensed Consolidated Financial Statements for for the period of NINE (9) months ended 30 September 2020 **DO NOT HAVE the signatures of any of the directors:**

- **Fernando Acuña Ruiz.**
- **Juan Manuel Soldado Huertas.**
- **Yair Ephrati.**
- **Ido Nouberger.**
- **Juan José Nieto Bueso.**
- **Yeshayau Manne.**

The above-mentioned Financial Statements, which precede this procedure, are numbered from page 1 to 33 and signed only at the end with my signature.

Madrid, October 29 2020

Mr. Iñigo de Loyola Sánchez del Campo Basagoiti
Secretary Non- Director of VBARE IBERIAN PROPERTIES SOCIMI, S.A.