

DOCUMENTO DE AMPLIACIÓN REDUCIDO PARA EL MERCADO  
ALTERNATIVO BURSÁTIL, SEGMENTO PARA SOCIEDADES ANÓNIMAS  
COTIZADAS DE INVERSIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO (“MAB-  
SOCIMI”)

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

**MARZO DE 2018**

El presente Documento de Ampliación Reducido ha sido redactado de conformidad con el modelo establecido en el Anexo 2 de la Circular MAB 17/2016 de 26 de julio sobre requisitos y procedimientos aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación al Mercado Alternativo Bursátil (en adelante el “**Mercado**” o el “**MAB**”) y se ha preparado con ocasión de la incorporación en el MAB-SOCIMI de las acciones de nueva emisión objeto de la ampliación de capital.

Los inversores de empresas negociadas en el MAB-SOCIMI deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en la Bolsa. La inversión en empresas negociadas en el MAB-SOCIMI debe contar con el asesoramiento de un profesional independiente.

Se recomienda a los accionistas e inversores leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento de Ampliación Reducido con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a las acciones de nueva emisión.

Ni la Sociedad Rectora del Mercado Alternativo Bursátil ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido de este Documento de Ampliación Reducido (en adelante, el “**Documento de Ampliación**”).

Renta 4 Corporate, S.A., con domicilio social en Paseo de la Habana, 74, Madrid y provista de N.I.F. número A-62585849, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 21.918, Folio11, sección B, Hoja M-390614, Asesor Registrado en el MAB, actuando en tal condición respecto a la Sociedad, entidad que ha solicitado la incorporación de las acciones de nueva emisión objeto de la ampliación de capital al Mercado, y a los efectos previstos en la Circular del MAB 16/2016 sobre el Asesor Registrado,

## **DECLARA**

**Primero.** Que ha asistido y colaborado con VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. (en adelante “**VBARE**”, la “**Sociedad**”, la “**Compañía**” o el “**Emisor**”) en la preparación del presente Documento de Ampliación Reducido exigido por la Circular MAB 17/2016 de 26 de julio sobre requisitos y procedimientos aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil.

**Segundo.** Que ha revisado la información que el Emisor ha reunido y publicado.

**Tercero.** Que el Documento de Ampliación Reducido cumple con las exigencias de contenido, precisión y calidad que le son aplicables, no omite datos relevantes ni induce a confusión a los inversores.

## ÍNDICE

<b>1.</b>	<b>INCORPORACIÓN POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN</b>	<b>1</b>
1.1.	Documento Informativo de Incorporación.	1
1.2.	Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento de Ampliación. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante.	1
1.3.	Identificación completa de la entidad emisora.	2
<b>2.</b>	<b>ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN</b>	<b>4</b>
2.1	Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión.	4
2.2	Factores de riesgo	5
2.3	Información financiera.	10
2.4	Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. Información respecto al grado de cumplimiento.	23
2.5	Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del emisor desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación.	25
2.6	Declaración sobre el capital circulante.	25
2.7	Información pública disponible.	25
<b>3</b>	<b>INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL</b>	<b>26</b>
3.1	Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital.	26
3.2	Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital.	27

3.3	Información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración.	31
3.4	Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que serán efectivos.	31
3.5	En caso de existir, descripción de cualquier restricción o condicionamiento a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI.	32
<b>4</b>	<b>OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS</b>	<b>33</b>
<b>5</b>	<b>ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES</b>	<b>37</b>
5.1	Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor.	37
5.2	Declaraciones e informes de terceros emitidos en calidad de expertos, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el emisor.	37
5.3	Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión al MAB.	37
<b>ANEXO I</b>	<b>Cuentas Anuales Consolidadas e informe de auditoría para el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2017</b>	<b>39</b>

## **1. INCORPORACIÓN POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN**

### **1.1. Documento Informativo de Incorporación.**

VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. (en adelante “**VBARE**”, la “**Sociedad**”, la “**Compañía**” o el “**Emisor**”) preparó con ocasión de la incorporación de sus acciones al MAB-SOCIMI, efectuada el 23 de diciembre de 2016, el correspondiente Documento Informativo de Incorporación al Mercado (en adelante “**DIIM**”), de conformidad con el modelo establecido en el Anexo de la Circular MAB 14/2016, sobre requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), actualmente modificada por la Circular MAB 9/2017.

Igualmente, en junio de 2017, la Sociedad preparó, con ocasión de la ampliación de capital dineraria por importe de 2.733.445 euros, mediante la emisión de 546.689 acciones de 5 euros de valor nominal cada una, con una prima de emisión de 8 euros por acción (4.373.512 euros), la cual fue inscrita en el Registro Mercantil el 25 de agosto de 2017, el correspondiente Documento de Ampliación Reducido, fue redactado de conformidad con el modelo establecido en el Anexo 2 de la Circular MAB 17/2016, sobre “Requisitos y procedimiento aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación al Mercado Alternativo Bursátil”. Las acciones derivadas de la ampliación de capital mencionada fueron incorporadas a cotización el 13 de septiembre de 2017.

Los mencionados DIIM y DAR pueden consultarse en la página web de la Sociedad (<http://www.vbarealestate.com/>), así como en la página web del MAB ([https://www.bolsasymercados.es/mab/esp/SOCIMI/Ficha/VBARE\\_IBERIAN\\_PROPERTIES\\_SOCIMI\\_SA\\_ES0105196002.aspx#ss\\_documentacion](https://www.bolsasymercados.es/mab/esp/SOCIMI/Ficha/VBARE_IBERIAN_PROPERTIES_SOCIMI_SA_ES0105196002.aspx#ss_documentacion)), donde además se puede encontrar la información financiera y los hechos relevantes publicados relativos a las Sociedad y a su negocio.

### **1.2. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento de Ampliación. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante.**

D. Fernando Ernesto Acuña Ruiz, D. Yahir Ephrati, D. Ido Nouberger, D. Juan José Nieto Bueso, D. Yeshayau Manne y D. Juan Manuel Soldado Huertas, es decir, todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, en nombre y representación de VBARE, en su reunión del 22 de febrero de 2018, asumen la responsabilidad del contenido del presente Documento de Ampliación, cuyo formato se ajusta al Anexo 2 de la Circular del MAB 17/2016 “Requisitos y procedimientos aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil”, en adelante, la “Circular MAB 17/2016”.

Los miembros del Consejo de Administración de VBARE, como responsables del presente Documento de Ampliación, declaran que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión relevante.

### 1.3. Identificación completa de la entidad emisora.

VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. es una Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), con C.I.F. A-87200598, con domicilio social situado en la calle Almagro, 3, 5º izquierda, 28010 de Madrid (España) y constituida por tiempo indefinido bajo la denominación inicial de VBA Real Estate Investment Trust 3000, S.A., en virtud de escritura pública autorizada por el Notario de Madrid D. Antonio Morenés Gilés con fecha 5 de marzo de 2015, con el número 267 de su protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 16 de marzo de 2015 en el Tomo 33.274, Folio 61, Sección 8ª, Hoja M-598783, Inscripción 1ª.

En la Junta Universal de accionistas celebrada con fecha 23 de marzo de 2015 se aprobó el acogimiento de la Sociedad al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, así como la modificación de la denominación social a VBA Real Estate Investment Trust 3000, SOCIMI, S.A. Dicha decisión fue elevada a público con fecha 21 de abril de 2015 en virtud de escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid D. Antonio Morenés Giles, bajo el número 588 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 4 de mayo de 2015, en el Tomo 33.274, Folio 72, Sección 8ª, Hoja M-598783, Inscripción 5ª.

Posteriormente, con fecha 13 de mayo de 2015 la Compañía comunicó a la Administración Tributaria su opción por la aplicación del régimen fiscal especial para SOCIMIs.

Finalmente, con fecha 7 de septiembre de 2016 se decidió volver a cambiar la denominación social por la actual (VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.) mediante escritura pública número 1.174 otorgada ante el ilustre notario de Madrid D. Carlos de Prada Guaita, con fecha 21 de septiembre de 2016, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 6 de octubre de 2016 en el Tomo 34.217, Folio 147, Sección 8ª, Hoja M-598783, Inscripción 23ª.

El objeto social de la Compañía se recoge en el artículo 2 de sus estatutos sociales (en adelante, los “**Estatutos Sociales**”), cuyo tenor literal a la fecha del presente Documento Informativo, en consonancia con lo previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, (en adelante la “**Ley de SOCIMIs**”), es el siguiente:

#### *“Artículo 2: Objeto Social*

1. *El objeto social consistirá en el ejercicio de las siguientes actividades:*
  - a) *La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.*
  - b) *La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (“SOCIMIs”) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén*

*sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.*

- c) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (la “Ley de SOCIMIs”).*
  - d) La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.*
  - e) El desarrollo de otras actividades accesorias a las referidas anteriormente, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la Ley aplicable en cada momento.*
- 2. Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por la Sociedad.*
- 3. Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.”*

## **2. ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN**

### **2.1 Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión.**

La Junta General Extraordinaria de accionistas de 12 de diciembre de 2017 acordó por unanimidad delegar en el Consejo de Administración, al amparo de lo dispuesto en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, la facultad de aumentar el capital social en una sola vez por la totalidad, o en varias parciales y sucesivas, en cualquier momento, dentro del plazo de cinco años a contar desde la celebración de la mencionada Junta, de hasta un importe nominal máximo correspondiente a la mitad del capital social de la Sociedad en dicho momento, el cual ascendía a la cantidad de 10.746.320,00 euros. En consecuencia, el Consejo de Administración cuenta con una delegación para proceder a un aumento de capital delegado de hasta un importe nominal de 5.373.160,00 euros, importe en el que no está considerado ningún tipo de prima de emisión y que en ningún caso, según se acordó en la Junta General Extraordinaria de accionistas de 12 de diciembre de 2017, podrá ser la misma inferior a 8,00 euros por acción.

Con fecha 23 de marzo de 2018, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó aumentar el capital social hasta un máximo de 5.310.465,00 euros, con el objeto de continuar con su estrategia de crecimiento y adquisición de nuevas inversiones tal como tiene establecido en su plan de negocio, mediante la emisión de hasta un máximo de 1.062.093 acciones ordinarias. Las nuevas acciones se emitirán por su valor nominal de 5,00 euros más una prima de emisión de 8,30 euros por acción, de lo que resulta un tipo de emisión de 13,30 euros por acción. El importe efectivo total de la ampliación de capital, en caso de que sea suscrita íntegramente ascenderá a la cantidad de 14.125.836,90 euros, es decir 5.310.465,00 euros en concepto de capital social y 8.815.371,90 euros en concepto de prima de emisión.

La presente ampliación de capital no constituye una oferta pública de suscripción de valores al ir dirigida a menos de 150 personas físicas o jurídicas por un Estado miembro, sin incluir los inversores cualificados, motivo por el cual la Sociedad está exenta del registro previo y publicación de un folleto informativo aprobado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Los fondos obtenidos en la ampliación de capital se destinarán a dotar a la Sociedad de los recursos de capital necesarios para continuar con su estrategia de expansión y crecimiento, mediante la adquisición de activos inmobiliarios identificados y que cumplen los criterios establecidos en las líneas estratégicas definidas, así como tener acceso a fuentes de financiación externas con el objeto de alcanzar las rentabilidades objetivo.

Las adquisiciones objetivo que cumplirían con la estrategia de inversión de la Sociedad son, bienes inmuebles de uso residencial orientados a arrendatarios de clase media en las áreas metropolitanas de las principales ciudades españolas, en zonas con una amplia demanda de

alquiler y con expectativas futuras de desarrollo en el corto – medio plazo, que cuenten, entre otras, con las siguientes características:

- Inversión en edificios completos, carteras de activos diseminados o cartera de activos en un mismo complejo, con el objeto de: i) mantener una cartera equilibrada para evitar riesgos de concentración, y ii) obtener una ventaja competitiva frente al resto de actores del mercado consistente en la identificación de oportunidades con poca competencia y la consecución de precios por debajo de mercado.
- Activos / cartera de activos con una rentabilidad neta directa del activo (“NY”) no inferior del 4% (sin considerar ningún tipo de apalancamiento).
- Activos / cartera de activos en los que se pueda lograr un precio de adquisición con un descuento medio sobre el valor de mercado no inferior en su conjunto al 10% de acuerdo a valoraciones bajo metodología del Royal Institution for Chartered Surveyors (en adelante, “RICS”) realizadas por expertos independientes de reconocido prestigio.
- Principalmente activos que requieran una serie de actuaciones de reacondicionamiento con el objeto de mejorar su rentabilidad en relación a su condición inicial, como consecuencia de una mejora en las rentas de arrendamiento de las zonas en las que se sitúan.

## 2.2 Factores de riesgo

Los factores de riesgo existentes no difieren sustancialmente de los incluidos en el DIIM de noviembre de 2016 y en el DAR de junio de 2017, alguno de los cuales han sido actualizados para reflejar la situación actual de VBARE.

Además de toda la información expuesta en el presente Documento de Ampliación y antes de adoptar la decisión de invertir en acciones de la Sociedad, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos descritos en el DIIM de noviembre de 2016 y su actualización en el DAR de junio de 2017, los cuales, de materializarse, podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

Además, podría darse el caso de que futuros riesgos actualmente desconocidos o no considerados como relevantes en el momento actual, pudieran tener un efecto en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

A continuación se indican los factores de riesgo más relevantes:

### *Riesgos relativos a la estructura de financiación*

A 31 de diciembre de 2017, la Sociedad tiene una deuda financiera con entidades de crédito cuyo nominal pendiente asciende a 6.419 miles de euros, de los cuales 1.989 miles de euros se

encuentran referenciados a tipo variable (Euribor 12 meses + 1,25%), estando el resto referenciados a un tipo fijo del 1,8% anual.

Con posterioridad al cierre del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017, la Sociedad ha suscrito 3 nuevos préstamos con garantía hipotecaria sobre determinados activos de su propiedad por importe total de 1.492 miles de euros según se informó mediante los respectivos Hechos Relevantes de fecha 30 de enero de 2018 y 1 de febrero de 2018. De dichos importes, un total de 676 miles de euros se encuentran referenciados a un tipo fijo del 2% hasta la fecha del tercer aniversario de la formalización del préstamo hipotecario y un tipo variable Euribor a un año más diferencial del 2% desde la fecha del tercer aniversario de su formalización, y un total de 816 miles de euros están referenciados a un tipo fijo del 1,8% anual.

Los recursos ajenos a tipos de interés variable exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés. Por ello, un incremento en los tipos de interés de mercado incrementaría los gastos financieros de las mencionadas deudas y, en consecuencia, tendría un impacto negativo en los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

#### Deuda con entidades de crédito referenciada a tipo de interés variable

La Sociedad suscribió en fecha 21 de abril de 2016 un préstamo con garantía hipotecaria sobre el inmueble de la calle Carnicer 20, con un plazo de vencimiento de 15 años y un calendario de amortización del 25% del principal (lineal) durante los 7 primeros años y el 75% del principal (lineal) durante los 8 años restantes. El importe nominal inicial del mismo asciende a 2.100 miles de euros y el tipo de interés es del Euribor 12 meses + 1,25%.

A fecha 31 de diciembre de 2017, el nominal pendiente de deuda a tipo de interés variable asciende a 1.989 miles de euros.

#### Deuda con entidades de crédito referenciada a tipo de interés fijo

La Sociedad suscribió en fecha 19 de julio de 2016 dos préstamos (por importe nominal inicial de 300 miles de euros y 750 miles de euros) con garantía hipotecaria sobre los activos sitos en la calle Oropéndola 17 y Bariloche 5-7, respectivamente, con un plazo de vencimiento de 15 años y un calendario de amortización del 25% del principal (lineal) durante los 7 primeros años y el 75% del principal (lineal) durante los 8 años restantes, para cada uno de ellos. El tipo de interés de ambos préstamos es del 1,8%. A fecha 31 de diciembre de 2017, el nominal pendiente de este préstamo asciende a 1.003 miles de euros.

En fecha 30 de noviembre de 2016, la Sociedad suscribió dos préstamos (por importe nominal inicial de 600 miles de euros y 637 miles de euros) con garantía hipotecaria sobre los activos sitos en la calle Juan Pascual 12-14 y calle Cantueso 43, respectivamente, con un plazo de vencimiento de 15 años, un año de carencia y un calendario de amortización del 84,5% del principal (lineal) durante 13 años y el 15,5% del principal (lineal) en el año restante, para cada uno de ellos. El tipo de interés de ambos préstamos es del 1,8%. A fecha 31 de diciembre de 2017, el nominal pendiente de estos dos préstamos asciende a 1.237 miles de euros.

En fecha 26 de abril de 2017, la Sociedad suscribió 3 préstamos (por importe nominal inicial total de 1.687 miles de euros) con garantía hipotecaria sobre los activos sitos en la calle Brihuega

9, calle Santa Julia 15, calle de Vicente Carballal 4. Igualmente, en fecha 10 de mayo de 2017, la Sociedad suscribió un préstamo (por importe nominal inicial de 508 miles de euros) con garantía hipotecaria sobre el activo sito en la calle Antonia Ruiz Soro 19. Estos cuatro préstamos cuentan con un plazo de vencimiento de 15 años desde su constitución y con el mismo calendario de amortización del principal consistente en un año de carencia de principal, amortización creciente del 3% en el año 2 hasta el 9% en el año 14, con una cuota *bullet* del 20% en el último año. El tipo de interés de estos cuatro préstamos es del 1,8%. A fecha 31 de diciembre de 2017, el nominal pendiente de estos cuatro préstamos asciende a 2.195 miles de euros.

En consecuencia, el valor nominal de la deuda con entidades de crédito referenciada a tipo de interés fijo a 31 de diciembre de 2017 asciende a 4.435 miles de euros.

Tal como se ha comentado anteriormente, con posterioridad al cierre del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017, la Sociedad ha suscrito tres préstamos (por importe nominal inicial total de 1.492 miles de euros). El primero de ellos suscrito el 29 de enero de 2018 por importe nominal inicial de 676 miles de euros con garantía hipotecaria sobre 15 viviendas diseminadas situadas en el municipio de Madrid con un plazo de vencimiento de 15 años y con un calendario de amortización creciente del 3%, con una última cuota *bullet* del 20%. Los otros dos préstamos por importe nominal total inicial de 816 miles de euros sobre los activos sitios en la Calle Santa Valentina 28 y en la Calle Carrascales 1, ambos con un plazo de vencimiento de 12 años con un calendario de amortización creciente del 1% con una cuota *bullet* del 24,5% en el último año. Estos dos últimos préstamos fueron suscritos el 31 de enero de 2018. El tipo de interés de estos tres préstamos es del 1,8%.

En el caso de que la Sociedad no disponga de los fondos necesarios para hacer frente al servicio de la deuda y de distribución de dividendos a sus accionistas, la Sociedad tendría que reestructurar o refinanciar su deuda, o ampliar capital. No se puede asegurar que dicha refinanciación pueda efectuarse en las mismas condiciones que las actuales, lo que podría tener un efecto desfavorable significativo en el negocio y en los resultados de la Sociedad.

Asimismo, la Sociedad deberá cumplir con determinadas obligaciones financieras (ratios principalmente ligados al valor del activo en relación al principal del préstamo pendiente - LTV) derivadas de determinados contratos de financiación en vigor.

La relación de obligaciones con las que debe cumplir la Sociedad en los distintos préstamos (no aplicando todas a la totalidad de los préstamos) para evitar que las entidades financieras den por vencido el préstamo o puedan exigir la devolución total del capital o del principal pendiente de amortización son las siguientes:

- Ratio LTV máximo del 50% en uno de los préstamos de la Sociedad.
- Resultado operativo bajo NIIF que figura en las Cuentas Anuales Consolidadas, entre el servicio de la deuda bancaria anual de la Sociedad a coste amortizado, debe ser superior a 4 p.p.
- Los ingresos asociados al inmueble hipotecado no podrán reducirse en más de un 35% respecto de los ingresos actuales.
- Cuando se produzca la situación de ruina, derribo o deterioro de la finca hipotecada que afecte por dichas circunstancias a una depreciación de su valor superior al 20% del valor de tasación inicial, según la valoración de perito nombrado de común acuerdo, sin que la parte

prestataria ofrezca al banco nuevas garantías por valor equivalente al de la depreciación sufrida en el plazo de tres meses desde que sea requerida por el banco a tal efecto.

- Reducción del valor de las fincas en más de un 20% sin que la parte deudora no ampliase la hipoteca a otros bienes.

El incumplimiento de dichos ratios financieros siempre y cuando los mismos no fueran subsanados en los plazos establecidos y que la deuda fuera reclamada para su cancelación anticipada por parte de la entidad de crédito, podría tener un efecto negativo en las operaciones, situación financiera, proyecciones y resultados de la Sociedad.

A la fecha del presente Documento, el Grupo cumple en su totalidad con todos los términos, condiciones, pactos y disposiciones de los acuerdos de financiación en vigor. A juicio de los administradores de la Sociedad, prevén que los mencionados ratios sean cumplidos en los próximos 12 meses (desde la fecha de formulación de las cuentas anuales -22 de febrero de 2018-).

En todo caso cabe señalar que atendiendo al valor de las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2017 y el nominal de la deuda pendiente a dicha fecha, el apalancamiento de la Sociedad (entendido como el nominal pendiente sobre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias (*Loan to Value*)) es del 22,5% aproximadamente, siendo la estrategia de la Compañía el alcanzar un nivel de apalancamiento del 50% al objeto de maximizar la rentabilidad del accionista.

#### *Riesgo de conflicto de interés de los administradores de la Sociedad*

Tal como se expone en el apartado 1.6.1 del DIIM de noviembre de 2016, la Sociedad suscribió con VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L. (en adelante, la “**Sociedad Gestora**”) un contrato de Asset Management (originalmente firmado en inglés - en adelante el “**Contrato de Gestión**”) en fecha 15 de abril de 2015, con efectos desde el 2 de julio de 2015, modificado posteriormente con fechas 11 de junio de 2015 y 8 de febrero de 2016. Los administradores de la Sociedad Gestora (Fernando Ernesto Acuña Ruiz, Juan Manuel Soldado Huertas, Yair Ephrati e Ido Nouberger) son a su vez miembros del Consejo de Administración de la Sociedad y accionistas de la misma, teniendo control del mismo al ocupar cuatro de los seis puestos del Consejo de Administración de la Sociedad por lo que podrían existir determinadas circunstancias en que los consejeros de la Sociedad pudieran tener directa o indirectamente, un interés material en una operación que está siendo considerada por la Sociedad o un conflicto de interés con la misma. En el apartado 1.6.1. del Documento Informativo de noviembre de 2016 y en el apartado 2.2 del Documento de Ampliación de junio de 2017 se detalla la participación de los consejeros de la Sociedad en la Sociedad Gestora, así como la participación de estos mismos consejeros en el capital de la Sociedad. Tras la ampliación de capital de fecha 25 de agosto de 2017 y como consecuencia de la misma, la cual fue informada mediante Hecho Relevante el 8 de septiembre de 2017, el detalle de la participación de los consejeros de la Sociedad en la Sociedad Gestora así como en el capital de la Sociedad es la siguiente:

Participación de los Consejeros de la Sociedad en la Sociedad Gestora:

	Directa	Indirecta	Total
Fernando Ernesto Acuña Ruiz	0,00%	45% (a través de Aura Asset Management, S.L.)	45,00%
Juan Manuel Soldado Huertas	0,00%	5% (a través de Aura Asset Management, S.L.)	5,00%
Yair Ephrati	12,50%	0%	12,50%
Ido Nouberger	0,00%	7,53% (a través de Value Base, Ltd.)	7,53%

Participación de los Consejeros en la Sociedad a la fecha del presente DAR:

	Directa	Indirecta	Total
Fernando Ernesto Acuña Ruiz	0%	< 1%	< 1%
Juan Manuel Soldado Huertas	0%	0%	0%
Yair Ephrati	0%	< 1%	< 1%
Ido Nouberger (*)	5,69%	-	5,69%

(\*) Ostenta una participación directa de 122.264 acciones (5,69%) e indirecta a través de Value Base Ltd. (propiedad al 20,075%) de 58.970 acciones (2,74%). Value Base Ltd. ostenta una participación directa de 176.250 acciones (8,20%) e indirecta a través de Value Base Hedge Fund Ltd. (propiedad al 100%) de 117.500 acciones (5,47%).

En este sentido, el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, cuyo texto refundido fue aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, impone a los administradores el deber de evitar situaciones de conflicto de interés, entre las que se encuentra el desarrollo de actividades que entrañen una competencia con la Sociedad. Adicionalmente, cabe destacar que los administradores de la Sociedad, en el marco del Contrato de Gestión han definido el concepto del negocio principal de la Sociedad con el fin de evitar situaciones de conflicto de interés directo sobre operaciones que pueda estar analizando la Sociedad en todo momento. Asimismo, y atendiendo al acuerdo existente entre los accionistas de la Sociedad Gestora, todo producto identificado por éstos debe ser presentado en primer lugar a la Sociedad, la cual tiene un derecho de retracto en base a los criterios de inversión establecidos y los volúmenes de la operación.

Por último, con fecha 7 de septiembre de 2016 la Junta General Universal Extraordinaria de accionistas aprobó la dispensa de las prohibiciones contenidas en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital conforme a lo previsto en el artículo 230 de dicha Ley en relación con los consejeros D. Fernando Ernesto Acuña Ruiz, D. Juan Manuel Soldado Huertas, D. Yair Ephrati y D. Ido Nouberger por los cargos que desarrollan en la Sociedad Gestora, así como, en relación con Don Juan Manuel Soldado Huertas, en relación con su cargo de administrador único en la sociedad Aura Asset Management, S.L.

*Dependencia de VBA Real Estate Asset Management, 3000 S.L. como Sociedad Gestora*

Conforme a los términos del contrato entre la Sociedad y la Sociedad Gestora, los cuales se detallan en el apartado 1.6.1. del DIIM de noviembre de 2016 y en el apartado 2.2 del DAR de

junio de 2017, ésta es responsable, entre otros, de la gestión desde un punto de vista estratégico de la Sociedad. Por consiguiente, la marcha de la Sociedad y de sus negocios dependerá de la actuación de la Sociedad Gestora, más concretamente, de su experiencia, destreza y juicio a la hora de identificar, seleccionar, negociar, ejecutar y gestionar inversiones adecuadas.

Asimismo, la Sociedad dependerá de la capacidad de la Sociedad Gestora para definir una estrategia de inversión exitosa en los términos previstos en el Contrato de Gestión y, en última instancia, de su capacidad para crear una cartera de inversión inmobiliaria capaz de generar rentabilidades atractivas. En este sentido, no puede asegurarse que la Sociedad Gestora vaya a cumplir satisfactoriamente los objetivos de inversión marcados por la Sociedad. Además, cualquier error, total o parcial, a la hora de identificar, seleccionar, negociar, ejecutar y gestionar inversiones por parte del Equipo Gestor (o de cualquier otro gestor que pueda sustituirla en el futuro) podría tener un efecto negativo significativo en el negocio, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

Por otra parte, toda interrupción de los servicios u operaciones de la Sociedad Gestora por cualquier motivo podría causar una interrupción significativa de las operaciones de la Sociedad hasta que, en su caso, se encontrara un sustituto adecuado. Dicha interrupción podría tener un efecto desfavorable significativo en el negocio y resultados de la Sociedad.

De conformidad con los términos del contrato suscrito entre la Sociedad y la Sociedad Gestora, determinadas funciones normalmente atribuidas y ejercidas por el Consejo de Administración deberán ser llevadas a cabo por la Sociedad Gestora o por personas debidamente apoderadas a estos efectos, con excepción de las funciones expresamente reservadas al Consejo.

El contrato entre la Sociedad y la Sociedad Gestora tiene una duración inicial de 5 años desde la primera captación de fondos realizada por la Sociedad en fecha 2 de julio de 2015, siendo con posterioridad sucesivamente prorrogable por periodos de 3 años según los términos expuestos en el apartado 1.6.1 del DIIM de noviembre de 2016 y en el apartado 2.2 del DAR de junio de 2017. La cancelación anticipada del contrato de gestión únicamente se puede producir en los términos expuestos en el apartado 1.6.1 del DIIM de noviembre de 2016.

Los honorarios percibidos por la Sociedad Gestora en concepto de honorarios de gestión y de éxito a cierre de 2017 ascendieron a 931 miles de euros, lo que supone un 64% de los gastos generales y administrativos a 31 de diciembre de 2017.

### **2.3 Información financiera.**

De conformidad con la Circular MAB 15/2016, en fecha 23 de febrero de 2018, la Sociedad publicó las cuentas anuales consolidadas de la Sociedad y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2017, preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE) e Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2017 junto con el informe de auditoría independiente, así como las cuentas anuales individuales a 31 de diciembre de 2017 preparadas bajo principios contables españoles e Informe de Gestión del ejercicio 2017 junto con el correspondiente informe de auditoría independiente. En ambos casos, los informes de auditoría, tanto de las cuentas anuales consolidadas como individuales, se presentaron sin salvedades.

Se adjunta como Anexo I al presente Documento de Ampliación las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017, junto con el correspondiente informe de auditoría con opinión favorable emitido por el auditor de cuentas de la Sociedad, PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

**Información financiera consolidada correspondiente a los ejercicios 2017 y 2016:**

**Activo consolidado:**

<i>Miles de euros</i>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
<b>Activo No Corriente</b>	<b>28.620</b>	<b>23.417</b>
Inmovilizado material	4	1
Inversiones inmobiliarias	28.542	23.390
Inversiones financieras a largo plazo	74	26
<b>Activo Corriente</b>	<b>8.494</b>	<b>3.949</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	53	68
Clientes por ventas y prestación de servicios	21	27
Otros créditos con las Administraciones Públicas	32	41
Inversiones financieras a corto plazo	18	273
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	9	9
Periodificaciones a corto plazo	40	22
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8.374	3.577
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>37.114</b>	<b>27.366</b>

*Inversiones inmobiliarias:*

El movimiento de las inversiones inmobiliarias en el ejercicio 2017 es el siguiente:

	<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>Anticipos a cuenta de inversiones inmobiliarias</b>	<b>Total</b>
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2016</b>	<b>23.390</b>	-	<b>23.390</b>
Adquisiciones	1.360	-	1.360
Costes de transacción capitalizados	67	-	67
Desembolsos posteriores capitalizados	476	-	476
Otros	(17)	-	(17)
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	3.266	-	3.266
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2017</b>	<b>28.542</b>	-	<b>28.542</b>

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.

Como se puede observar en el movimiento arriba presentado, la variación en el saldo de las inversiones inmobiliarias tanto a 31 de diciembre de 2017 como de 2016 se corresponde fundamentalmente con el incremento del valor razonable de dichas inversiones, valor que ha sido determinado en base a las valoraciones realizadas por experto independiente (Aguirre Newman) en las mencionadas fechas.

El valor de las inversiones inmobiliarias hipotecadas como garantía de los préstamos de la Sociedad asciende a 20.530 miles de euros a 31 de diciembre de 2017.

Entre el 1 de enero de 2017 y el 31 de diciembre de 2017 la Sociedad ha llevado a cabo las siguientes adquisiciones:

El 28 de junio de 2017 la Sociedad adquirió un edificio situado en la calle Carrascales nº 1 de Madrid. El edificio se compone de 8 viviendas de dos habitaciones cada una. El coste de adquisición del edificio ascendió a 567 miles de euros (incluidos los costes de transacción).

El 20 de julio de 2017 la Sociedad adquirió un edificio situado en la calle Santa Valentina nº 28 de Madrid. El edificio se compone de 7 viviendas de las cuales 3 son de una habitación y 4 son de 2 habitaciones. El coste de adquisición del edificio ascendió a 860 miles de euros (incluidos los costes de transacción).

A modo de resumen, desde su constitución, el 5 de marzo de 2015 y hasta la fecha del presente Documento de Ampliación, la Sociedad ha realizado un total de 18 adquisiciones (ya sea de edificios completos, carteras de activos diseminados o activos en un mismo complejo) que le han permitido formar un patrimonio inmobiliario de 214 activos destinados al arrendamiento, algunas de las cuales cuentan con elementos anejos (plazas de garaje y/o trastero) dividido en un total de 193 viviendas, con 11 plazas de aparcamiento y 61 trasteros anejos y 4 locales comerciales. Adicionalmente, cuenta con 17 plazas de aparcamiento ubicadas en los mismos inmuebles de los que es propiedad pero con distinta finca registral.

En la siguiente tabla se muestra la fecha de adquisición de todos los activos propiedad de la Sociedad junto con su precio de adquisición y los costes de transacción asociados:

Fecha de adquisición	Tipología	Precio de compra (Miles de €)	Costes de transacción (Miles de €)	Total coste de Adquisición (Miles de €)	Viviendas	Plazas de parking	Nº locales comerciales	Total
30/07/2015	Edificio completo: Juan Pascual 12-14	951	35	986	14	16	0	30
19/11/2015	Cartera de activos diseminados	478	11	489	10	0	0	10
17/12/2015	Cartera de activos diseminados	432	12	444	8	0	0	8
17/12/2015	Activos concentrados en un mismo edificio: Oropéndola, 17	519	11	530	5	1	0	6
17/12/2015	Activos concentrados en un mismo edificio: Cantueso, 43	980	19	999	8	0	0	8
21/12/2015	Cartera de activos diseminados	388	9	397	7	0	0	7
19/01/2016	Activos concentrados en un mismo edificio: Bariloche 5-7	1.353	156	1.509	11	0	0	11
04/02/2016	Edificio completo: Carnicer, 20	4.200	82	4.282	47	0	1	48
14/04/2016	Edificio completo: Brihuega 9	400	18	418	4	0	2	6
21/04/2016	Cartera de activos diseminados	110	3	113	2	0	0	2
18/05/2016	Edificio completo: Antonia Ruiz Soro, 19	750	71	821	5	0	1	6
31/05/2016	Cartera de activos diseminados	63	1	64	1	0	0	1
31/05/2016	Cartera de activos diseminados (*)	253	5	258	4	0	0	4
31/05/2016	Activos concentrados en un mismo edificio (*): Santa Julia, 15	306	6	312	5	0	0	5
31/05/2016	Activos concentrados en un mismo edificio (*): Vicente Carballal, 4	2.049	42	2.091	31	0	0	31
22/12/2016	Edificio completo: Margaritas, 15	1.018	55	1.073	16	0	0	16
28/06/2017	Edificio completo: Carrascales, 1	540	27	567	8	0	0	8
20/07/2017	Edificio completo: Santa Valentina, 28	820	40	860	7	0	0	7
<b>TOTAL</b>		<b>15.610</b>	<b>603</b>	<b>16.213</b>	<b>193</b>	<b>17</b>	<b>4</b>	<b>214</b>

(\*) Estas adquisiciones forman parte de una única escritura

El activo ubicado en la calle Carnicer 20, garantiza un préstamo hipotecario suscrito el 21 de abril de 2016. El valor de mercado de dicho inmueble al 31 de diciembre de 2017 asciende a 5.525 miles de euros.

Los activos situados en la calle Bariloche 5-7, y calle Oropéndola 17, garantizan dos préstamos hipotecarios suscritos el 19 de julio de 2016. El valor de mercado de dichos inmuebles al 31 de diciembre de 2017 asciende a 2.794 y 805 miles de euros, respectivamente.

Los activos ubicados en la calle Juan Pascual 12-14 y calle Cantueso 43, garantizan dos préstamos hipotecarios suscritos el 30 de noviembre de 2016. El valor de mercado de dichos inmuebles al 31 de diciembre de 2017 asciende a 2.785 y 1.560 miles de euros, respectivamente.

Los activos ubicados en la calle Brihuega 9, calle Santa Julia 15 y la calle Vicente Carballal 4, garantizan tres préstamos hipotecarios suscritos el 26 de abril de 2017. El valor de mercado de dichos inmuebles al 31 de diciembre de 2017 asciende a 839, 659 y 4.304 miles de euros, respectivamente.

El activo ubicado en la calle Antonia Ruiz Soro 19, garantiza un préstamo hipotecario suscrito el 10 de mayo de 2017. El valor de mercado de dicho inmueble al 31 de diciembre de 2017 asciende a 1.259 miles de euros.

Un *portfolio* de 15 activos diseminados ubicados en el municipio de Madrid, garantizan un préstamo hipotecario suscrito el 29 de enero de 2018. El valor de tasación a efectos

hipotecarios de dichos inmuebles ascendió a 1.352 miles de euros, como garantía del cumplimiento de las obligaciones derivadas de la financiación obtenida por la Sociedad.

Los activos ubicados en la calle Santa Valentina 28 y calle Carrascales 1, garantizan dos préstamos hipotecarios suscritos el 31 de enero de 2018. El valor de tasación a efectos hipotecarios de dichos inmuebles ascendió a 994 y 617 miles de euros, respectivamente, como garantía del cumplimiento de las obligaciones derivadas de la financiación obtenida por la Sociedad.

La Sociedad sigue una estrategia de *value added* (valor añadido) que implica la adquisición de activos que requieran cierta inversión en reacondicionamiento y mejora, diseño interior, incluyendo la reforma de cocinas, las cuales se entregan totalmente equipadas. El principal objetivo es el de alquilar viviendas que cuenten con altas calidades poniendo especial atención a los detalles con el objeto de incrementar las posibilidades de alquiler, las rentas medias de las zonas en las que se ubican los activos, así como una mejora de la calidad de los arrendatarios. Igualmente, a demanda de los inquilinos, las viviendas se alquilan amuebladas al objeto de permitir renegociaciones al alza en las rentas, respecto a las inicialmente ofertadas.

*Inversiones financieras a corto plazo:*

Ver explicación en el epígrafe “Otros pasivos financieros” del pasivo.

*Efectivo y equivalentes de efectivo:*

Bajo este epígrafe se incluyen el efectivo y otros activos líquidos del Grupo en caja, en bancos y depósitos a corto plazo con un vencimiento de tres o menos meses. El valor contable de estos activos es igual a su valor razonable.

Bajo este epígrafe el Grupo, al 31 de diciembre de 2016 incluía un depósito a corto plazo en una entidad financiera por importe de 1.050 miles de euros constituido el 25 de abril de 2016, que podía ser recuperado en cualquier momento. La remuneración anual era del 0,25%, sin embargo, en el caso de que el depósito se recuperara antes del periodo de un año desde su constitución, la remuneración anual ascendería al 0,1%. Dicho depósito fue cancelado el 24 de marzo de 2017.

A 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 todo el saldo recogido en el epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” es de libre disposición salvo un total de 360 miles de euros que, a 31 de diciembre de 2017 (300 miles de euros a 31 de diciembre de 2016), se encuentra encomendado para su gestión al proveedor de liquidez (“Renta 4 Banco, S.A.”).

**Patrimonio neto y pasivo consolidado:**

<i>Miles de euros</i>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		
<b>Patrimonio neto</b>	<b>29.973</b>	<b>20.882</b>
Capital social	10.746	8.013
Prima de emisión	11.720	7.688
Acciones y participaciones en patrimonio propias	(248)	(323)
Resultados acumulados	7.755	5.504
<b>Pasivo no corriente</b>	<b>6.227</b>	<b>4.254</b>
Deudas a largo plazo	6.227	4.254
Deudas con entidades de crédito	6.100	4.156
Otros pasivos financieros	127	98
<b>Pasivo Corriente</b>	<b>914</b>	<b>2.230</b>
Deudas a corto plazo	238	383
Deudas con entidades de crédito	223	113
Otros pasivos financieros	15	270
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	3	3
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	673	1.844
Proveedores	65	459
Proveedores partes vinculadas	577	1.343
Remuneraciones pendientes de pago	1	5
Otras deudas con las Administraciones Públicas	18	17
Anticipos de clientes	12	20
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>37.114</b>	<b>27.366</b>

*Patrimonio neto:*

A continuación, se muestra la evolución del capital social y de la prima de emisión generada como consecuencia de las ampliaciones de capital llevadas a cabo en 2016 y 2017:

	Nº de acciones	Capital Social	Prima de emisión	Anticipo de instrumentos de patrimonio	Total
<b>Saldo a 1 de enero de 2016</b>	<b>1.388.150</b>	<b>6.941</b>	<b>6.764</b>	<b>330</b>	<b>14.035</b>
Aumento de capital	22.053	110	120	(230)	-
Aumento de capital	9.588	48	52	(100)	-
Aumento de capital	82.149	411	472	-	<b>883</b>
Aumento de capital	55.842	279	321	-	<b>600</b>
Aumento de capital	30.502	153	201	-	<b>354</b>
Aumento de capital	14.291	71	104	-	<b>175</b>
Costes de emisión de capital	-	-	(346)	-	<b>(346)</b>
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2016</b>	<b>1.602.575(*)</b>	<b>8.013</b>	<b>7.688</b>	<b>-</b>	<b>15.701</b>
Aumento de capital	546.689	2.733	4.374	-	<b>7.107</b>
Costes de emisión de capital	-	-	(23)	-	<b>(23)</b>
Distribución de prima de emisión	-	-	(319)	-	<b>(319)</b>
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2017</b>	<b>2.149.264(*)</b>	<b>10.746</b>	<b>11.720</b>	<b>-</b>	<b>22.466</b>

(\*) Esta cifra incluye 20.243 acciones propias a 31 de diciembre de 2017 (26.269 acciones a 31 de diciembre de 2016).

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.

*Ganancias por acción:*

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 de ejercicio.

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

<i>Miles de euros</i>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Beneficio neto del periodo atribuible a los accionistas de la Sociedad (en miles de euros)	2.251	4.284
Nº medio ponderado neto de acciones (excluyendo acciones propias)	1.798.969	1.542.119
<b>Ganancias por acción (euros)</b>	<b>1,25</b>	<b>2,78</b>

*Acciones en patrimonio propias:*

Las acciones propias de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2017 representan un 0,94% (1,64% a 31 de diciembre de 2016) del capital social y totalizan 20.243 acciones (26.269 a 31 de diciembre de 2016) con un precio promedio de adquisición de 12,262 euros por acción (12,284 euros por acción a 31 de diciembre de 2016).

*Prima de emisión*

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

Con fecha 20 de diciembre de 2017 el Consejo de Administración acordó realizar una distribución de prima de emisión en virtud de la delegación realizada por la Junta General de Accionistas. El importe a distribuir ascendió a 319 miles de euros (0,15 euros por acción) habiéndose hecho efectivo el pago con fecha 27 de diciembre de 2017. Esta distribución supone un 1,52% del patrimonio neto consolidado a 31 de diciembre de 2016.

Con fecha 15 de marzo de 2018, el Consejo de Administración en ejercicio de las facultades anteriormente mencionadas ha aprobado una distribución de prima de emisión por importe de 319.194,15 euros (0,15 euros por acción), habiéndose hecho efectivo el pago con fecha 20 de marzo de 2018. Esta distribución, junto con la aprobada el 20 de diciembre de 2017 supone un 3% del patrimonio neto consolidado a 31 de diciembre de 2016.

*Deudas a largo y corto plazo:*

El detalle de las deudas con entidades de crédito mantenidas por el Grupo a 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente, es el siguiente:

**Deudas con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2017:**

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

**Deudas con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2016:**

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

Todos los préstamos descritos están garantizados mediante compromiso hipotecario, el cual ha sido explicado en el epígrafe de “Inversiones inmobiliarias”.

Los préstamos detallados anteriormente contienen ciertos pactos que son habituales en el mercado para financiaciones de esta naturaleza (ratios basados en el 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.

La relación de obligaciones con las que debe cumplir la Sociedad en los distintos préstamos (no aplicando todas a la totalidad de los préstamos) para evitar que las entidades financieras den por vencido el préstamo o puedan exigir la devolución total del capital o del principal pendiente de amortización son las siguientes:

- Ratio LTV máximo del 50%.
- Resultado operativo bajo NIIF que figura en las Cuentas Anuales Consolidadas, entre el servicio de la deuda bancaria anual de la Sociedad a coste amortizado, debe ser superior a 4.
- Los ingresos asociados al inmueble hipotecado no podrán reducirse en más de un 35% respecto de los ingresos actuales.
- Cuando se produzca la situación de ruina, derribo o deterioro de la finca hipotecada que afecte por dichas circunstancias a una depreciación de su valor superior al 20% del valor de tasación inicial, según la valoración de perito nombrado de común acuerdo, sin que la parte prestataria ofrezca al banco nuevas garantías por valor equivalente al de la depreciación sufrida en el plazo de tres meses desde que sea requerida por el banco a tal efecto.
- Reducción del valor de las fincas en más de un 20% sin que la parte deudora no ampliase la hipoteca a otros bienes.

A 31 de diciembre de 2017 y 2016, el Grupo cumple en su totalidad con todos los términos, condiciones, pactos y disposiciones de los acuerdos de financiación en vigor. A juicio de los administradores de la Sociedad, prevén que los mencionados ratios sean cumplidos en los próximos 12 meses (desde la fecha de formulación de las cuentas anuales -22 de febrero de 2018-).

#### *Otros pasivos financieros*

El importe registrado en este epígrafe a largo plazo de 127 miles de euros a 31 de diciembre 2017 (98 miles de euros a 31 de diciembre de 2016) se corresponde con depósitos recibidos de los arrendatarios, que serán devueltos a los mismos al vencimiento del contrato.

El importe registrado en este epígrafe a corto plazo en el ejercicio 2017 por importe de 15 miles (270 miles de euros a 31 de diciembre de 2016) corresponde a un depósito adicional exigido a un inquilino de uno de los activos de la Sociedad como mayor garantía. Este apunte tiene contrapartida en el activo del balance. El importe registrado en 2016 correspondió a una retención del precio a pagar en relación con la adquisición del edificio ubicado en calle Carnicer 20. Esta cantidad fue retenida durante doce meses y cualquier posible responsabilidad derivada del activo adquirido sería deducida de ella. La Sociedad realizó un depósito notarial por el mismo importe y vencimiento, que se encontraba reconocida bajo el epígrafe "Activos financieros corrientes". Finalizada la vigencia contractual de dicha retención a 4 de febrero de 2017, esta cantidad fue abonada al vendedor mediante la cancelación del depósito notarial constituido a tal fin.

#### *Proveedores:*

El saldo clasificado en este epígrafe se corresponde con los proveedores pendientes de pago a cierre de 31 de diciembre 2017 y 31 de diciembre de 2016 asociados a la actividad recurrente de la Compañía.

*Proveedores con partes vinculadas:*

En este epígrafe se registran los saldos pendientes de pago con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 siendo el desglose de los mismos el siguiente:

<i>Miles de euros</i>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.	551	1.336
Aura Asset Management, S.L.	29	10
<b>Total (*)</b>	<b>580</b>	<b>1.346</b>

En relación a VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L. el saldo presentado se corresponde principalmente con el honorario de éxito por importe de 540 miles de euros y a 31 de diciembre de 2016 con el honorario de éxito por importe de 1.029 miles de euros y el honorario de gestión por importe de 212 miles de euros. Ver metodología de cálculo de los honorarios de éxito y de gestión en el apartado 1.6.1. del Documento Informativo de Incorporación al MAB. Adicionalmente, se recogen 29 miles de euros a 31 de diciembre de 2017 y 10 miles de euros a 31 de diciembre de 2016 con Aura Asset Management, S.L. en concepto de servicios de gestión comercial y arrendamiento de las oficinas de la Sociedad..

Ver metodología de cálculo de honorarios de gestión explicada en el apartado 1.6.1. del Documento Informativo de Incorporación al MAB.

*(\*) Existe una diferencia histórica de 3 miles de euros en el desglose de saldos con partes vinculadas de la nota 16 de la memoria con el saldo incluido en el epígrafe de proveedores con partes vinculadas del balance*

**Cuenta de resultados consolidada auditada:**

<i>Miles de euros</i>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
<b>Operaciones continuadas</b>		
Ingresos brutos de arrendamiento	1.076	483
Gastos de explotación de los activos inmobiliarios	(533)	(340)
<b>Resultado de explotación de operaciones inmobiliarias</b>	<b>543</b>	<b>143</b>
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	3.266	5.905
<b>Resultado neto de operaciones inmobiliarias</b>	<b>3.809</b>	<b>6.048</b>
Gastos generales y administrativos	(1.447)	(1.740)
<b>Resultado operativo</b>	<b>2.362</b>	<b>4.308</b>
Resultado financiero	(111)	(24)
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>2.251</b>	<b>4.284</b>
Impuesto sobre sociedades	-	-
<b>Resultado del ejercicio atribuido a los accionistas</b>	<b>2.251</b>	<b>1.220</b>
<b>Beneficio básico y diluido por acción (en euro)</b>	<b>1,25</b>	<b>2,78</b>

*Ingresos brutos de arrendamiento:*

En este epígrafe se registran los ingresos devengados por los activos que la Compañía tiene alquilados.

*Gastos de explotación de los activos inmobiliarios:*

El desglose de los gastos recogidos en este epígrafe es el siguiente:

<i>Miles de euros</i>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Coste de gestión de las inversiones inmobiliarias	38	25
Suministros	54	73
Seguros	27	25
Mantenimiento	111	55
Mantenimiento de las zonas comunes	90	56
Impuesto sobre Bienes Inmuebles	42	21
Costes de comercialización	118	56
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	53	29
<b>Total</b>	<b>533</b>	<b>340</b>

*Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias:*

En este epígrafe se registra la diferencia entre el valor razonable y el coste de adquisición de las inversiones inmobiliarias.

*Gastos generales y administrativos:*

El desglose de los gastos recogidos en este epígrafe es el siguiente:

<i>Miles de euros</i>	31.12.2017	31.12.2016
Gastos de personal	189	82
Honorarios de gestión	391	212
Honorarios de éxito	540	1.029
Gastos de profesionales y otros	324	407
Amortización del inmovilizado material	1	-
Tributos	2	10
<b>Total</b>	<b>1.447</b>	<b>1.740</b>

Los gastos más significativos se corresponden con el Honorario de éxito devengado por la Sociedad Gestora, cuyo cálculo fue descrito en el apartado 1.6.1 del Documento Informativo de Incorporación al MAB.

A continuación se muestra el cálculo realizado para el cálculo del Honorario de éxito:

<i>Miles de euros</i>	31.12.2017	31.12.2016
<b>Patrimonio neto al inicio del periodo</b>	<b>20.882</b>	<b>15.255</b>
Incrementos de patrimonio netos durante el periodo (prorratedos)	2.970	1.370
Resultado del periodo (antes de Honorario de éxito)	2.791	5.313
<b>Hurdle rate (8%)</b>	<b>1.908</b>	<b>1.330</b>
<i>Catch – up</i> acumulado	458	319
<i>Carried interest</i>	82	710
<b>Total Honorario de éxito (16% más IVA)</b>	<b>540</b>	<b>1.029</b>
<b>Beneficio neto para el accionista</b>	<b>2.251</b>	<b>4.284</b>

*Resultado financiero:*

El resultado financiero se genera fundamentalmente debido a los gastos financieros asociados a los préstamos descritos en el epígrafe “Deudas a largo y corto plazo” del presente apartado.

## 2.4 Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. Información respecto al grado de cumplimiento.

Si bien a día de hoy la Sociedad no ha publicado previsiones para el ejercicio 2018, a continuación se incluye el grado de cumplimiento de las previsiones para el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017, comunicado al Mercado el 23 de febrero de 2018.

A continuación se incluye una tabla en la que se presentan las cifras de la cuenta de resultados consolidada que se desprenden de las Cuentas Anuales Consolidadas de la Sociedad y sociedades dependientes del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017, preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), los cuales han sido sometidos a auditoría independiente por parte del auditor de cuentas de la Sociedad, comparada con la previsión de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2017, incluida en la Adenda al DIIM de fecha 20 de diciembre de 2016, así como su grado de cumplimiento.

Cuenta de resultados consolidada	Cuentas Anuales Consolidadas auditadas 31/12/2017	Previsiones Adenda DIIM 31/12/2017	Grado de cumplimiento
<i>Datos en miles de euros</i>			
<b>Ingresos brutos de arrendamiento</b>	<b>1.076</b>	<b>1.352</b>	<b>80%</b>
Costes de explotación de los activos inmobiliarios	(533)	(318)	168%
% s/ingresos	50%	24%	-
<b>Margen bruto</b>	<b>543</b>	<b>1.034</b>	<b>53%</b>
% s/ingresos	50%	76%	-
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	3.266	4.154	79%
<b>Resultado neto procedente de las actividades de explotación</b>	<b>3.809</b>	<b>5.188</b>	<b>73%</b>
Gastos generales y administrativos	(1.447)	(1.751)	83%
% s/ Margen bruto	266%	169%	-
<b>Resultado operativo</b>	<b>2.362</b>	<b>3.437</b>	<b>69%</b>
<b>Resultado financiero</b>	<b>(111)</b>	<b>(116)</b>	<b>96%</b>
<b>Resultado del periodo atribuido a los accionistas (IFRS)</b>	<b>2.251</b>	<b>3.321</b>	<b>68%</b>

VBARE se encuentra, en un momento de crecimiento y captación de fondos, no habiéndose cumplido las expectativas de captación de fondos inicialmente previstas para el ejercicio 2017 lo que ha retrasado el ritmo de inversión en activos inmobiliarios como consecuencia de una cada vez mayor competencia en cuanto a producto en el mercado residencial que cumpla estrictamente con la estrategia de inversión comprometida con sus accionistas y potenciales inversores. Aun así, es destacable que durante el ejercicio 2017 realizó una ampliación de capital por importe de 7.107 miles de euros frente a los 20 millones de euros previsto lo que retrasó las inversiones en este segundo año completo de operaciones.

En todo caso, a continuación, se analizan las principales variaciones respecto a las previsiones del ejercicio 2017 en aquellos epígrafes significativos de la cuenta de resultados consolidada que presenten un grado de cumplimiento que se desvíen en un 10% respecto a los inicialmente previstos.

- a) **Margen Bruto.** La desviación presentada respecto de la previsión anual es principalmente debida a que el ritmo de inversión no ha sido el inicialmente esperado por las razones comentadas anteriormente (mayor competencia en el mercado residencial unido a una menor captación de fondos de los inicialmente previstos). La desviación presentada tiene causa principalmente en las dilaciones registradas en los plazos estimados de incorporación de nuevos activos a la cartera del Grupo y consecuentemente de su puesta en explotación. Todo ello ha provocado un menor ritmo en la generación de ingresos por arrendamientos con respecto a las previsiones elaboradas, repercutiendo igualmente en un mayor volumen de costes directos de explotación soportados por el Grupo.

Se prevé que el Grupo genere unos mayores ingresos en el primer semestre del ejercicio 2018 debido tanto a las recientes y futuras adquisiciones de activos inmobiliarios como al incremento en el nivel medio de ocupación de la cartera. A medida que se incremente dicho grado de ocupación, determinados costes directos de explotación tenderán a verse reducidos.

- b) **Variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias.** La evolución de este epígrafe a lo largo del ejercicio está influida por muchos factores que dependen de factores macroeconómicos y exógenos a la Sociedad. En este sentido cabe señalar que las hipótesis de incremento de valor anual de las inversiones inmobiliarias sobre las que fueron construidas las previsiones del ejercicio 2017 han mejorado sobre las utilizadas por los expertos independientes externos encargados de valorar trimestralmente el portfolio de la Sociedad. En este sentido cabe destacar que la Sociedad está analizando distintas adquisiciones con los fondos adquiridos mediante la ampliación de capital acaecida en agosto de 2017 y con la financiación obtenida nuevas inversiones a realizar en el corto plazo al objeto de que las previsiones, aunque con un ligero decalaje, puedan verse cumplidas durante el primer semestre del ejercicio 2018.
- c) **Gastos Generales y Administrativos.** Cabe destacar la mejora respecto a las previsiones de este epígrafe, sin duda como consecuencia de una contención y mejor monitorización de los costes generales respecto a los inicialmente previstos, así como un menor coste derivado del contrato de gestión como consecuencia de no haber alcanzado los resultados esperados derivados de la variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias.
- d) **Resultado financiero.** La desviación respecto a la previsión no es significativa, ya que se ha hecho un esfuerzo en la negociación de las condiciones financieras de la financiación obtenida, en términos de una congelación del coste de la misma (tipos de interés) en los ejercicios 2016 y 2017 lo que evidencia la credibilidad y la fortaleza demostrada por el balance del Grupo.

## **2.5 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del emisor desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación.**

La última información financiera publicada por la Sociedad corresponde a las Cuentas Anuales Consolidadas de la Sociedad y sociedades dependientes, del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017, siendo éstos los últimos estados financieros disponibles a la fecha de publicación del presente Documento de Ampliación, los cuales fueron formulados por el Consejo de Administración en fecha 22 de febrero de 2018 y aprobados en Junta General Ordinaria de accionistas en fecha 27 de marzo de 2018.

## **2.6 Declaración sobre el capital circulante.**

De conformidad con lo dispuesto en la Circular MAB 17/2016, al haber transcurrido más de doce meses desde la declaración sobre el capital circulante recogida en el apartado 1.20 del DIIM, el Emisor declara que, después de efectuar el análisis necesario con la diligencia debida, dispone del capital circulante suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de incorporación de las nuevas acciones.

## **2.7 Información pública disponible.**

De conformidad con lo dispuesto en la Circular MAB 15/2016 sobre la información a suministrar por Empresas en Expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, se declara que toda la información financiera periódica y relevante desde su incorporación al MAB, está disponible en la página web de la Sociedad (<http://www.vbarealestate.com/>), así como en la página web del MAB ([https://www.bolsasymercados.es/mab/esp/SOCIMI/Ficha/VBARE\\_IBERIAN\\_PROPERTIES\\_SOCIMI\\_S\\_A\\_ES0105196002.aspx](https://www.bolsasymercados.es/mab/esp/SOCIMI/Ficha/VBARE_IBERIAN_PROPERTIES_SOCIMI_S_A_ES0105196002.aspx)), donde además se puede encontrar la información relativa a la Sociedad y a su negocio.

Ambas páginas web, en cumplimiento de la citada Circular MAB 15/2016, recogen todos los documentos públicos que se han aportado al Mercado para la incorporación de las acciones de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.

### 3 INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL

#### 3.1 Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital.

A la fecha del presente Documento de Ampliación, el capital social de la Sociedad asciende a 10.746.320,00 euros, representado por 2.149.264 acciones de 5 euros de valor nominal cada una. Todas las acciones tienen los mismos derechos económicos y políticos. Cabe mencionar que a la fecha del presente Documento de Ampliación la Sociedad cuenta con 20.079 acciones en autocartera las cuales están a disposición del proveedor de liquidez.

Al amparo de la delegación conferida por la Junta General Universal Extraordinaria de accionistas de 12 de diciembre de 2017 en los términos previstos en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó, en su sesión celebrada el 22 de febrero de 2018, aumentar el capital social de la Sociedad en los términos y condiciones que se detallan a continuación:

##### *Importe de la emisión y acciones que se emitirán*

El Consejo de Administración de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. ha acordado aumentar el capital social hasta un máximo de 5.310.465,00 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de hasta un máximo de 1.062.093 acciones ordinarias de 5 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las acciones actualmente en circulación y representadas mediante anotaciones en cuenta. Dicha ampliación de capital será satisfecha mediante aportaciones dinerarias.

Asimismo, se ha acordado emitir las acciones a un tipo de emisión por acción de 13,30 euros, de los cuales 5 euros se corresponden con el valor nominal de las acciones y 8,30 euros con la correspondiente prima de emisión.

El importe total efectivo de la emisión ascenderá por tanto a un máximo de 14.125.836,90 euros, si bien se contempla la posibilidad de suscripción incompleta con lo que el capital quedará efectivamente ampliado solo en la parte que resulte suscrita y desembolsada una vez concluido el periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión que se describe posteriormente.

Las nuevas acciones derivadas de la ampliación de capital, gozarán de los mismos derechos políticos y económicos que las que existen actualmente en circulación, a partir de la fecha en las que la ampliación de capital se declare suscrita y desembolsada.

##### *Capital resultante de la ampliación*

En el caso de que la ampliación de capital fuera suscrita íntegramente, el capital social de la Sociedad resultante ascendería a 16.056.785,00 euros, dividido en 3.211.357 acciones de 5 euros

de valor nominal cada una de ellas. Tal como se ha comentado anteriormente se ha contemplado la posibilidad de suscripción incompleta con lo que el capital quedará efectivamente ampliado solo en la parte que resulte suscrita y desembolsada una vez concluido el periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión que se describe posteriormente.

### **3.2 Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital.**

El proceso de suscripción de las nuevas acciones está estructurado en 2 periodos, según se detalla a continuación:

- Período de Suscripción Preferente
- Periodo de Asignación Discrecional.

#### Periodo de Suscripción Preferente

##### a) Derechos de suscripción preferente

Se reconoce el derecho de suscripción preferente a los titulares de acciones de la Sociedad, de conformidad con lo previsto en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital.

Tendrán derecho a la suscripción preferente de las nuevas acciones, en la proporción de 1 acción nueva por cada 2 acciones antiguas, los accionistas que hayan adquirido acciones hasta el segundo día hábil siguiente a aquel en el que se efectúe la publicación del anuncio de la ampliación de capital en el BORME y cuyas operaciones se hayan liquidado en los registros contables de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (“**Iberclear**”) hasta el cuarto día hábil siguiente de la mencionada publicación del anuncio (los “**Accionistas Legitimados**”), quienes podrán, durante el Período de Suscripción Preferente, ejercer el derecho a suscribir un número de acciones nuevas en proporción al valor nominal de las acciones de que sean titulares con respecto al valor nominal de la totalidad de las acciones emitidas en dicha fecha.

Tal como se ha comentado anteriormente, a la fecha del presente Documento de Ampliación, el número de acciones en autocartera asciende a 20.079, las cuales representan un total del 0,93% del capital social de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. previo a la ampliación.

Los derechos de suscripción preferente inherentes a las acciones mantenidas en autocartera se atribuirán proporcionalmente al resto de las acciones en que se divide el capital social de la Sociedad. Es decir, se han descontado del número total de acciones emitidas y en circulación a los efectos de calcular el número de acciones antiguas necesario para suscribir una nueva acción.

Dado el número de acciones (excluida la autocartera) a la fecha del presente Documento de Ampliación y el número de nuevas acciones que se emiten, para facilitar el derecho de

suscripción preferente, Morton Street, S.L. ha renunciado irrevocablemente a los derechos de suscripción que le concede 4.999 acciones de su titularidad.

Con objeto de no suspender la actividad del proveedor de liquidez y de que sea igual el número de acciones en autocartera en la fecha precedente a la de este Documento Informativo y en la fecha en que se inscriban los derechos de suscripción preferente a favor de sus titulares en sus respectivas cuentas, el accionista Morton Street, S.L. se compromete a renunciar a los derechos correspondientes establecidos por la ecuación de canje de manera que la misma permanezca en la proporción establecida en el Documento de Ampliación (1 acción nueva por cada 2 antiguas).

En cualquier caso, cada nueva acción suscrita en ejercicio del derecho de suscripción preferente deberá ser desembolsada al precio de suscripción, es decir 13,30 euros.

Los derechos de suscripción preferente serán transmisibles en las mismas condiciones de las acciones de que deriven, de conformidad con lo previsto en el artículo 306.2 de la Ley de Sociedades de Capital. En consecuencia, tendrán derecho de suscripción preferente los accionistas que no hubieran transmitido sus derechos de suscripción preferente “Accionistas Legitimados” y los terceros inversores “Inversores” que adquieran tales derechos en el mercado de una proporción suficiente para suscribir nuevas acciones.

b) Plazo para el ejercicio del derecho de suscripción preferente

De conformidad con lo previsto en el artículo 305, apartado 2 de la Ley de Sociedades de Capital, el período de suscripción preferente para los Accionistas Legitimados y los Inversores indicados en el apartado a), se iniciará el tercer día hábil siguiente a la fecha de publicación del anuncio de la ampliación de capital en el BORME, y finalizará transcurrido un mes desde esa fecha (el “**Período de Suscripción Preferente**”).

c) Mercado de derechos de suscripción preferente

En virtud del acuerdo de la Junta General Ordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada el 12 de diciembre de 2017 y de la reunión del Consejo de Administración de la Sociedad, celebrado el 22 de febrero de 2018, la Sociedad solicitará la incorporación de los derechos de suscripción preferente al Mercado Alternativo Bursátil. Igualmente, solicitará que los mismos sean negociables en el segmento de SOCIMI del MAB a partir del tercer día hábil siguiente a aquel que se efectúe la publicación del anuncio de la ampliación de capital en el BORME, inclusive, y durante el plazo de CINCO (5) días hábiles. Todo ello queda supeditado a la adopción del oportuno acuerdo de incorporación de los derechos de suscripción preferente por parte del Consejo de Administración del Mercado y la publicación de la correspondiente Instrucción Operativa.

d) Procedimiento para el ejercicio del derecho de suscripción preferente

Para ejercer los derechos de suscripción preferente, los Accionistas Legitimados y los Inversores indicados anteriormente deberán dirigirse a la Entidad Participante de Iberclear en cuyo registro contable tengan inscritos los derechos de suscripción preferente, indicando su voluntad de ejercer

los mismos y comunicando sus números de cuenta corriente y de valores. Las órdenes que se cursen referidas al ejercicio de derechos de suscripción preferente se entenderán formuladas con carácter firme, irrevocable e incondicional y conllevarán la suscripción de nuevas acciones a las que se refieren.

Los derechos de suscripción preferente no ejercitados se extinguirán automáticamente a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente.

El desembolso íntegro del Periodo de Suscripción de cada nueva acción suscrita durante el Periodo de Suscripción Preferente se realizará de acuerdo con lo previsto en el apartado “Desembolso” incluido más adelante.

#### Periodo de Asignación Discrecional

Si, tras la determinación por parte de la Entidad Agente (Renta 4 Banco, S.A.) del número de acciones nuevas suscritas en ejercicio del derecho de suscripción preferente, quedasen acciones nuevas por suscribir y adjudicar, la Entidad Agente lo pondrá en conocimiento del Consejo de Administración al término del período de suscripción preferente y se iniciará un período de asignación discrecional de las Acciones.

El Periodo de Asignación Discrecional se iniciará el quinto día hábil siguiente al de finalización del Periodo de Suscripción Preferente, y tendrá una duración máxima de siete (7) días hábiles. Durante el periodo discrecional, el Consejo de Administración podrá ofrecer las Nuevas Acciones no suscritas a terceros inversores en España y fuera de España. Las peticiones de suscripción realizadas durante este Periodo de Asignación Discrecional serán firmes, incondicionales e irrevocables, a salvo la facultad del Consejo de decidir su adjudicación.

A la finalización de dicho periodo, la Entidad Agente Comunicará las peticiones cursadas por los Inversores al Consejo de Administración de la Sociedad. El Consejo de Administración decidirá discrecionalmente la distribución de acciones a favor de los Inversores, sin que en ningún caso tenga la consideración de oferta pública de acuerdo con el artículo 38.1 del Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre.

La Sociedad comunicará la asignación definitiva de dichas acciones a la Entidad Agente a la finalización del Periodo de Asignación Discrecional. En su caso, la Entidad Agente notificará a los inversores adjudicatarios el número de acciones nuevas que les ha sido asignado en el Periodo de Asignación Discrecional.

#### Desembolso:

Todas las órdenes cursadas se entenderán formuladas con carácter firme, incondicional e irrevocable e implicarán la suscripción de las nuevas acciones a las cuales se refieren. Los derechos de suscripción preferente no ejercitados se extinguirán automáticamente a la finalización del periodo de suscripción preferente.

El desembolso íntegro del tipo de emisión de cada nueva acción suscrita en ejercicio del derecho de suscripción preferente se hará efectivo en el momento de presentar la solicitud de suscripción a través de las entidades depositarias ante las que se cursen las correspondientes órdenes.

Finalmente, el desembolso íntegro del tipo de emisión de las acciones asignadas en el periodo de asignación discrecional deberá realizarse en cuenta de la Sociedad abierta al efecto, no más tarde de las 48 horas del siguiente día hábil siguiente al término del Periodo de Asignación Discrecional.

#### Entrega de las acciones:

Cada uno de los suscriptores de las acciones nuevas de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. objeto de la presente ampliación de capital tendrá derecho a obtener de la Entidad Participante, ante la que haya tramitado la suscripción, una copia firmada del boletín de suscripción, según los términos establecidos en el artículo 309 de la LSC.

Dichos boletines de suscripción no serán negociables y tendrán vigencia hasta que se asignen los saldos de valores correspondientes a las acciones nuevas suscritas, sin perjuicio de su validez a efectos probatorios, en caso de potenciales reclamaciones o incidencias.

Una vez desembolsada íntegramente la ampliación de capital y expedido el certificado acreditativo del ingreso de los fondos en la cuenta bancaria abierta a nombre de la Sociedad en la Entidad Agente, se declarará cerrada y suscrita la ampliación de capital y se procederá a otorgar la correspondiente escritura de ampliación de capital ante Notario para su posterior inscripción en el Registro Mercantil de Madrid. Efectuada dicha inscripción se depositará una copia de la escritura inscrita en Iberclear y en el MAB.

La Sociedad comunicará al Mercado a través del correspondiente Hecho Relevante, el resultado de la suscripción correspondiente al Periodo de Suscripción Preferente y al Periodo de Asignación Discrecional (si éste llegara a abrirse). Adicionalmente, comunicará el hecho de haber otorgado la escritura pública correspondiente, mediante la publicación de hecho relevante, lo antes posible tras la finalización del último de los periodos referidos, según sea el caso.

En cuanto a las acciones nuevas objeto de la ampliación de capital serán acciones ordinarias nominativas no existiendo otra clase o serie de acciones en la Sociedad. Las nuevas acciones gozarán de los mismos derechos políticos y económicos que las restantes acciones de la Sociedad a partir de la fecha en la que la ampliación de capital se declare suscrita y desembolsada.

#### Previsión de suscripción incompleta:

Tal y como se ha comentado en el apartado 3.1 del presente Documento de Ampliación, se ha contemplado la posibilidad de suscripción incompleta, con lo que el capital quedará efectivamente ampliado sólo en la parte que resulte suscrita y desembolsada una vez concluido el periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión.

### Incorporación a negociación:

La Sociedad solicitará la incorporación a negociación de las nuevas acciones emitidas en el MAB estimando que, salvo imprevistos, las nuevas acciones serán incorporadas al MAB una vez realizada la inscripción de las acciones nuevas como anotaciones en cuenta en Iberclear y en el menor plazo posible desde la fecha en que se declare, mediante hecho relevante, suscrita y desembolsada la ampliación de capital.

Renta 4 Banco, S.A. actúa como Entidad Agente. Adicionalmente, Value Base Underwriting and Securities Distribution Ltd (VBSD) actuará como entidad colocadora de las nuevas acciones que se emitan y que sean suscritas por nuevos inversores de Israel y únicamente entre inversores cualificados (la “**Entidad Colocadora**”).

La presente ampliación de capital no constituye una oferta pública de suscripción de valores de conformidad con el artículo 35 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores con el artículo 38.1 del Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, en materia de admisión a negociación de valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas de venta o suscripción y del folleto exigible a tales efectos al ir dirigida exclusivamente a inversores cualificados y a menos de 150 personas físicas o jurídicas por Estado Miembro, sin incluir los inversores cualificados.

La presente ampliación de capital no está dirigida a personas residentes en los Estados Unidos dado que las nuevas acciones objeto de la presente ampliación de capital no constituyen una oferta pública de suscripción y no serán registradas bajo la United States Securities Act de 1933 ni aprobadas por la Securities Exchange Commission ni por autoridad o agencia de los Estados Unidos de América.

### **3.3 Información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración.**

A la fecha del presente Documento de Ampliación, el Consejo de Administración de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. no tiene conocimiento de la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o miembros de su Consejo de Administración. No obstante, en el caso de que durante el transcurso de la ampliación se materializase la intención de acudir a la presente ampliación por parte de alguno de los miembros del Consejo o de los accionistas principales, la Sociedad informará de la misma a través del correspondiente Hecho Relevante.

### **3.4 Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que serán efectivos.**

El régimen legal aplicable a las nuevas acciones de la Sociedad es el previsto en la ley española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en el RDL 1/2010 de 2 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y en el Real Decreto Legislativo 4/2015 de 23 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores y el Real Decreto Ley 21/2017 de 29 de diciembre de medidas urgentes para la

adaptación del derecho español a la normativa de la Unión Europea en materia del Mercado de Valores.

Las acciones son nominativas, están representadas por medio de anotaciones en cuenta y se hallan inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de Iberclear, con domicilio en Madrid, Plaza de la Lealtad nº 1 y de sus entidades participantes autorizadas. Las acciones están denominadas en euros.

Todas las acciones, incluidas las que se emiten con ocasión de la ampliación de capital serán ordinarias y atribuirán los mismos derechos políticos y económicos que las acciones actualmente en circulación a partir de la fecha en que la ampliación de capital se declare suscrita y desembolsada.

**3.5 En caso de existir, descripción de cualquier restricción o condicionamiento a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI.**

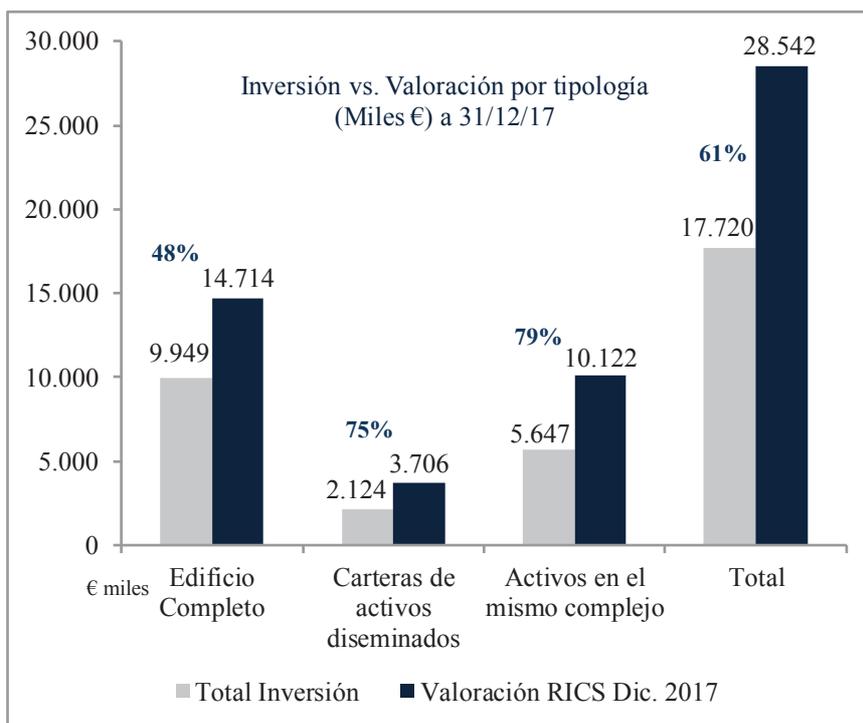
Las acciones que se emitan en virtud de la ampliación de capital podrán ser transmitidas libremente, sin estar sometidas a restricciones ni condicionamientos de ningún tipo.

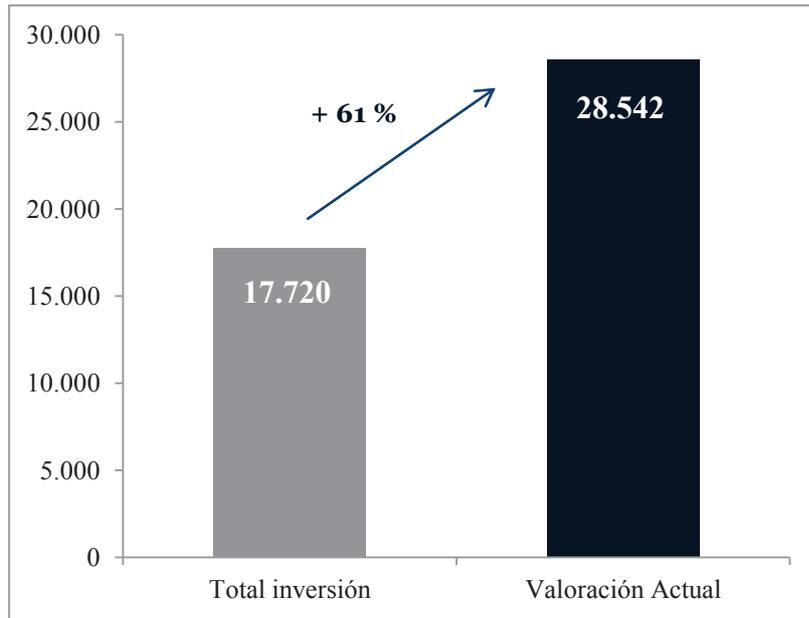
#### 4 OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS

##### Evolución de la valoración de los activos

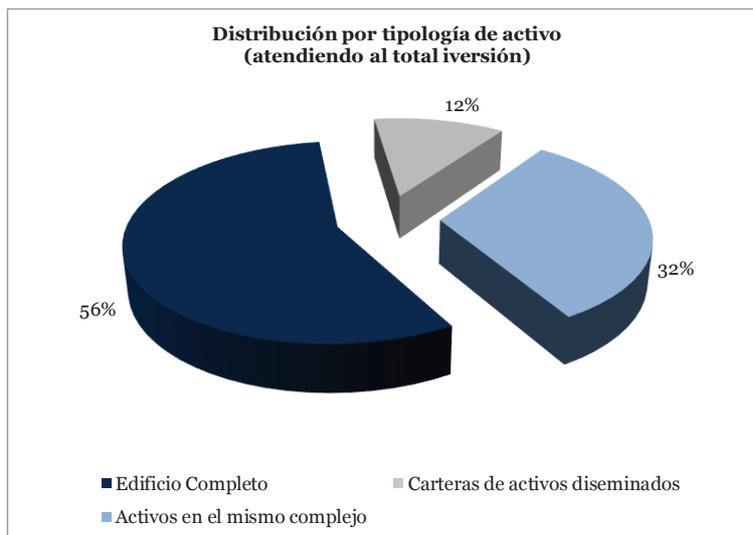
Por último, a continuación, se expone la evolución de la valoración de los activos de la Sociedad, en base a las valoraciones realizadas por Aguirre Newman a 31 de diciembre de 2017.

VBARE tiene una experiencia probada en la adquisición de inmuebles, habiendo adquirido reacondicionado y gestionado de manera eficiente más de 193 activos inmobiliarios (sin contemplar 4 locales comerciales y 17 plazas de garaje). A 31 de diciembre de 2017 el descuento medio obtenido de la cartera adquirida es del 38% incluyendo las mejoras en reacondicionamiento, los costes de transacción y el coste el mobiliario adquirido, en base a las valoraciones de Aguirre Newman. Esto ha generado que la revalorización obtenida por tipología de activos (edificios completos, activos en un mismo complejo o activos diseminados) al 31 de diciembre de 2017 sea de un 61% respecto del coste de los mismos, en base a las valoraciones de Aguirre Newman y tal y como se detalla en el siguiente gráfico:

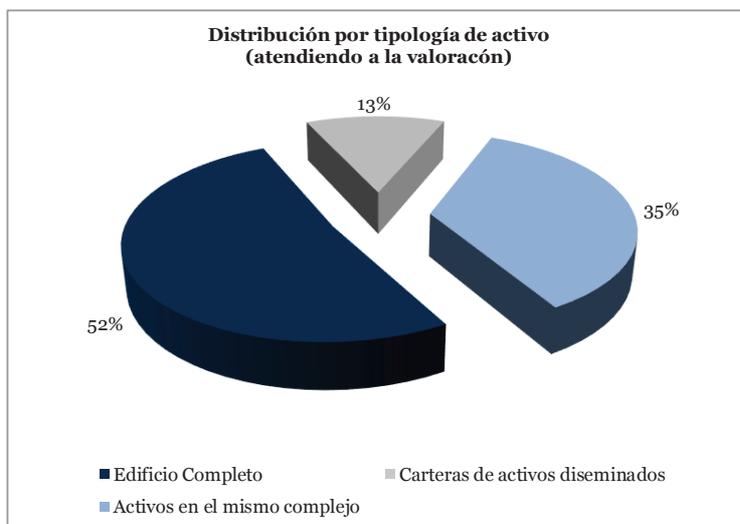




La distribución de la cartera de la Sociedad por tipo de activo a 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:



La valoración acumulada por tipo de activo a 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:



A continuación se incluye un cuadro con el nivel de rentas brutas generadas los activos de la Sociedad, en función de la tipología anteriormente descrita, a 31 de diciembre de 2017:

Tipo de activo	Renta bruta acumulada a 31.12.2017 (miles €)	% s/renta bruta acumulada a 31.12.2017	Ocupación a 31.12.2017 (%)
<b>Edificio completo o activos dentro de un mismo edificio</b>	<b>909</b>	<b>84%</b>	<b>88%</b>
Juan Pascual, 12-14	106	10%	86%
Oropéndola 17	34	3%	100%
Cantueso, 43	54	5%	63%
Bariloche 5-7	97	9%	100%
Carnicer, 20	268	25%	92%
Brihuega 9	31	3%	100%
Antonia Ruiz Soro, 19	38	4%	67%
Santa Julia, 15	27	3%	80%
Vicente Carballal, 4	175	16%	94%
Margaritas, 15	57	5%	88%
Santa Valentina, 28	9	1%	86%
Carrascales, 1	13	1%	75%
<b>Activos diseminados</b>	<b>167</b>	<b>16%</b>	<b>91%</b>
<b>Total</b>	<b>1.076</b>	<b>100%</b>	<b>89%</b>

*(\*) El porcentaje de ocupación está calculado sin tener en cuenta las plazas de parking.*

Tal y como ha publicado la Sociedad mediante el correspondiente Hecho Relevante de fecha 20 de noviembre de 2017, señalar que D. Fabrizio Agrimi ha sido nombrado Director General de VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L. (la "Sociedad Gestora"). En virtud del Contrato

de Gestión, suscrito entre la Sociedad y la Sociedad Gestora con fecha 15 de abril de 2015, D. Fabrizio Agrimi ejerce como Director General de VBARE desde la mencionada fecha.

Por último resaltar que tal y como ha publicado la Sociedad mediante el correspondiente Hecho Relevante de fecha 22 de marzo de 2018, la Sociedad ha adquirido mediante compraventa formalizada en escritura pública, doce viviendas y un local comercial situados en la calle Concordia número 5, de Móstoles (Madrid), por un precio de adquisición de 1.050 miles de euros (excluidos los costes de transacción). Dicha adquisición se ha realizado mediante caja disponible de la Sociedad. Cinco de las viviendas adquiridas se encuentran arrendadas y el resto de ellas vacías, pero en condiciones óptimas para su alquiler inmediato. La Sociedad estima una rentabilidad neta aproximadamente de un 5,90% una vez que el edificio esté totalmente ocupado a rentas de mercado.

## **5 ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES**

### **5.1 Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor.**

Cumpliendo con el requisito establecido en la Circular del MAB 9/2017, que obliga a la contratación de dicha figura para el proceso de incorporación al MAB, segmento de SOCIMIs, y al mantenimiento de esta mientras la Sociedad cotice en dicho mercado, la Sociedad contrató con fecha 7 de abril de 2016 a Renta 4 Corporate, S.A. como Asesor Registrado.

Como consecuencia de esta designación, desde dicha fecha, Renta 4 Corporate, S.A. asiste a la Sociedad en el cumplimiento de la relación de obligaciones que le corresponden en función de la Circular del MAB 16/2016.

Renta 4 Corporate, S.A. fue autorizada por el Consejo de Administración del MAB como Asesor Registrado el 2 de junio de 2008, según se establece en la Circular del MAB 16/2016, figurando entre los primeros trece asesores registrados aprobados por dicho mercado.

Renta 4 Corporate, S.A. es una sociedad de Renta 4 Banco, S.A. constituida como Renta 4 Terrasa, S.A. mediante escritura pública otorgada el 16 de mayo de 2001, por tiempo indefinido, y actualmente está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 21.918, Folio 11, sección B, Hoja M-390614, con C.I.F. nº A62585849 y domicilio social en Paseo de la Habana, 74 de Madrid. El 21 de junio de 2005 se le cambió su denominación social a Renta 4 Planificación Empresarial, S.A., volviendo a producirse esta circunstancia el 1 de junio de 2007 y denominándola tal y como se la conoce actualmente.

Renta 4 Corporate, S.A. actúa en todo momento, en el desarrollo de su función como Asesor Registrado siguiendo las pautas establecidas en su Código Interno de Conducta.

Adicionalmente, Renta 4 Banco, S.A., perteneciente al mismo Grupo que Renta 4 Corporate, S.A., actúa como Entidad Agente y Proveedor de Liquidez.

La Sociedad, Renta 4 Corporate, S.A. y Renta 4 Banco, S.A. declaran que no existe entre ellos ninguna relación ni vínculo más allá del constituido por el nombramiento de Asesor Registrado, Entidad Agente y Proveedor de Liquidez descrito anteriormente.

### **5.2 Declaraciones e informes de terceros emitidos en calidad de expertos, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el emisor.**

No ha habido participación de terceros.

### **5.3 Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión al MAB.**

Además de los asesores mencionados en otros apartados del presente Documento de Ampliación, el despacho de abogados TCA Consultores Jurídicos Siglo XXI, SL, actuando bajo el nombre comercial Tomás de Carranza Abogados, con N.I.F. B86949690 y domicilio en la calle Montalbán 7, 1ª planta, 28014 Madrid, ha prestado servicios de asesoramiento legal a la Sociedad.

Asimismo, Value Base Underwriting and Securities Distribution Ltd (VBSD) actuará como entidad colocadora de las nuevas acciones que se emitan y que sean suscritas por nuevos inversores de Israel y únicamente entre inversores cualificados.

Por último, Renta 4 Banco, S.A. actúa como Proveedor de Liquidez y Entidad Agente.

**ANEXO I      Cuentas Anuales Consolidadas e informe de auditoría para el ejercicio  
cerrado a 31 de diciembre de 2017**

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

Informe de Auditoría,  
Cuentas Anuales Consolidadas e  
Informe de Gestión Consolidado  
al 31 de diciembre de 2017

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

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

---

### *Opinión*

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2017, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas a las cuentas anuales, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2017, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

---

### *Fundamento de la opinión*

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

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

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

---

### *Aspectos más relevantes de la auditoría*

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

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

A 31 de diciembre de 2017, las inversiones inmobiliarias constituyen un 77% de los activos del Grupo. El Grupo, según se describe en la Nota 3.3, aplica el modelo de valor razonable de acuerdo con la NIC 40, registrando el cambio de valor de las mismas en la cuenta de resultados consolidada.

En base a este criterio, a 31 de diciembre de 2017, el Grupo ha registrado una variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias de su cartera, que asciende a 3.266 miles de euros, según lo descrito en la Nota 6.

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

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

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

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
---	---

<p><i>Cálculo de los honorarios de gestión y de éxito</i></p> <p>Tal y como se describe en la Nota 1.2. de las cuentas anuales consolidadas, la Sociedad dominante y la Sociedad VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L. (la Sociedad gestora) tienen suscrito un contrato de gestión en el cual se establecen una serie de servicios a prestar y los honorarios a percibir por la Sociedad gestora.</p> <p>Los dos honorarios principales son los denominados de gestión y de éxito, y se calculan en función de unos porcentajes sobre el valor en libros del total de la cifra de activos consolidada y sobre el beneficio consolidado, respectivamente.</p> <p>El importe del gasto por estos conceptos asciende a 540 miles de euros en el caso del honorario de éxito, y a 391 miles de euros en el caso del honorario de gestión. Ver Nota 16.</p> <p>La relevancia de los honorarios sobre el resultado de explotación de las inversiones inmobiliarias y el número de variables que afectan a los cálculos para determinar los mismos, entre ellas las valoraciones de las inversiones inmobiliarias, hacen que el cálculo de los honorarios de gestión y de éxito sean considerados como un aspecto más relevante de la auditoría.</p>	<p>Hemos obtenido los cálculos de los honorarios de gestión y de éxito registrados por la Sociedad sobre los que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Comprobación de que los cálculos se han realizado sobre las bases establecidas en el contrato de gestión, así como la exactitud aritmética de los mismos.</li> <li>- En el caso concreto del cálculo del honorario de éxito hemos comprobado que “el importe de tasa crítica” (“Hurdle rate”), descrita en la Nota 1.2, es superior al 8% en el ejercicio 2017, requisito que se establece en el contrato de gestión para que dicho honorario se devengue.</li> <li>- Comprobación de que los importes utilizados para su cálculo concuerdan con los consignados en las cuentas anuales consolidadas.</li> </ul> <p>Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales consolidadas de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes sobre esta materia.</p> <p>Como consecuencia de los procedimientos realizados, consideramos que el resultado de los cálculos realizados así como los desgloses efectuados en las cuentas anuales consolidadas son razonables.</p>
--	--






### *Otra información: Informe de gestión consolidado*

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2017, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

---

### *Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales consolidadas*

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

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Gonzalo Sanjurjo Pose (18610)

23 de febrero de 2018





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

Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2017, preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE) e Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2017

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive scribble.

## Índice

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

**Estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016**

(Expresado en miles de Euros)

Activos	Nota	31 diciembre 2017	31 diciembre 2016
<b>Activos no corrientes</b>		<b>28.620</b>	<b>23.417</b>
Inmovilizado material		4	1
Inversiones inmobiliarias	6	28.542	23.390
Inversiones financieras a largo plazo	7	74	26
<b>Activos corrientes</b>		<b>8.494</b>	<b>3.949</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		53	68
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7	21	27
Otros créditos con las Administraciones Públicas	12	32	41
Inversiones financieras a corto plazo	7	18	273
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	7,16	9	9
Periodificaciones a corto plazo		40	22
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7,8	8.374	3.577
<b>Total Activos</b>		<b>37.114</b>	<b>27.366</b>

Las notas 1 a 20 y Anexo I son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2017.

**Estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016**

(Expresado en miles de Euros)

<b>Patrimonio Neto y Pasivos</b>	<b>Nota</b>	<b>31 diciembre 2017</b>	<b>31 diciembre 2016</b>
<b>Patrimonio neto</b>		<b>29.973</b>	<b>20.882</b>
Capital social	9	10.746	8.013
Prima de emisión	9	11.720	7.688
Acciones y participaciones en patrimonio propias	9	(248)	(323)
Resultados acumulados	9	7.755	5.504
<b>Pasivos no corrientes</b>		<b>6.227</b>	<b>4.254</b>
Deudas a largo plazo		6.227	4.254
Deudas con entidades de crédito	7,11	6.100	4.156
Otros pasivos financieros	7	127	98
<b>Pasivos corrientes</b>		<b>914</b>	<b>2.230</b>
Deudas a corto plazo		238	383
Deudas con entidades de crédito	7,11	223	113
Otros pasivos financieros	7	15	270
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	7,16	3	3
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		673	1.844
Proveedores	7	65	459
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	7,16	577	1.343
Remuneraciones pendientes de pago	7	1	5
Otras deudas con las Administraciones Públicas	12	18	17
Anticipos de clientes	7	12	20
<b>Total Patrimonio neto y pasivos</b>		<b>37.114</b>	<b>27.366</b>

Las notas 1 a 20 y Anexo I son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2017.



Cuenta de resultados consolidada para los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016

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

Operaciones continuadas	Nota	31 diciembre 2017	31 diciembre 2016
Ingresos brutos de arrendamiento	6	1.076	483
Gastos de explotación de los activos inmobiliarios	13b	(533)	(340)
<b>Resultado de explotación de las operaciones inmobiliarias</b>		<b>543</b>	<b>143</b>
Variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6, 13a	3.266	5.905
<b>Resultado neto de operaciones inmobiliarias</b>		<b>3.809</b>	<b>6.048</b>
Gastos generales y administrativos	13c	(1.447)	(1.740)
<b>Resultado operativo</b>		<b>2.362</b>	<b>4.308</b>
Resultado financiero	13d	(111)	(24)
<b>Resultado antes de impuestos</b>		<b>2.251</b>	<b>4.284</b>
Impuestos sobre beneficios	12	-	-
<b>Resultado del ejercicio atribuido a los accionistas</b>		<b>2.251</b>	<b>4.284</b>
<b>Ganancias por acción básicas y diluidas (Euro)</b>	<b>9</b>	<b>1,25</b>	<b>2,78</b>

Las notas 1 a 20 y Anexo I son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2017.



**Estado del resultado global consolidado para los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2017 y 2016**

(Expresado en miles de Euros)

	Nota	31 diciembre de 2017	31 diciembre 2016
<b>Resultado del ejercicio</b>		<b>2.251</b>	<b>4.284</b>
Otro resultado global:			
Partidas que no se reclasificarán a resultados		-	-
Partidas que posteriormente pueden ser reclasificadas a resultados		-	-
<b>Otro resultado global del ejercicio</b>		<b>2.251</b>	<b>4.284</b>
<b>Atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante</b>		<b>2.251</b>	<b>4.284</b>

Las notas 1 a 20 y Anexo I son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2017.



## Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado para los ejercicios terminado a 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresado en miles de Euros)

	Capital	Prima de emisión	Acciones en patrimonio o propias	Anticipos de capital social y prima de emisión	Resultados acumulados	Total
<b>SALDO INICIAL A 1 DE ENERO DE 2016</b>	6.941	6.764	-	330	1.220	15.255
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	4.284	4.284
Operaciones con socios o propietarios:						
Aumentos de capital (netos de coste de emisión)	1.072	924	-	(330)	-	1.666
Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias	-	-	(323)	-	-	(323)
<b>SALDO FINAL A 31 DE DICIEMBRE DE 2016</b>	<b>8.013</b>	<b>7.688</b>	<b>(323)</b>	<b>-</b>	<b>5.504</b>	<b>20.882</b>
<b>SALDO INICIAL A 1 DE ENERO DE 2017</b>	<b>8.013</b>	<b>7.688</b>	<b>(323)</b>	<b>-</b>	<b>5.504</b>	<b>20.882</b>
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	2.251	2.251
Operaciones con socios o propietarios:						
Aumentos de capital (netos de coste de emisión)	2.733	4.351	-	-	-	7.084
Distribución de prima de emisión	-	(319)	-	-	-	(319)
Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias	-	-	75	-	-	75
<b>SALDO FINAL A 31 DE DICIEMBRE DE 2017</b>	<b>10.746</b>	<b>11.720</b>	<b>(248)</b>	<b>-</b>	<b>7.755</b>	<b>29.973</b>

Las notas 1 a 20 y Anexo I son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2017.



## Estado consolidado de flujos de efectivo para los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresado en miles de Euros)

	Nota	31 diciembre 2017	31 diciembre 2016
<b>FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(1.851)</b>	<b>(389)</b>
Resultado del ejercicio		2.251	4.284
Total ajustes del resultado:		(4.102)	(4.673)
Ajustes del resultado:		(3.101)	(5.852)
- Amortización de inmovilizado material		1	-
- Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	6	(3.266)	(5.905)
- Correcciones valorativas por deterioro	7	53	29
- Ingresos financieros	13d	(1)	(8)
- Gastos financieros	13d	112	32
Cambios en el capital corriente:		(1.001)	1.179
- Deudores y otras cuentas a cobrar		199	(112)
- Acreedores y otras cuentas a pagar		(1.200)	1.291
<b>FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		<b>(1.936)</b>	<b>(11.271)</b>
- Pagos por inmovilizado material		(3)	(1)
- Pagos por inversiones inmobiliarias	6	(1.933)	(11.281)
- Cobros por inversiones financieras		-	11
<b>FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		<b>8.584</b>	<b>5.721</b>
- Cobros por instrumentos de patrimonio	9	6.882	1.806
- Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	9	(45)	(323)
- Enajenación de instrumentos de patrimonio propio	9	120	-
- Devolución de prima de emisión	9	(319)	-
- Deudas con entidades de crédito (Cobros por financiación)	11	2.152	4.305
- Deudas con entidades de crédito (pagos por amortización e intereses neto de comisiones y gastos de apertura)	11	(206)	(67)
<b>Aumento / disminución neta del efectivo o equivalentes</b>		<b>4.797</b>	<b>(5.939)</b>
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del ejercicio	8	3.577	9.516
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio	8	8.374	3.577

Las notas 1 a 20 y Anexo I son parte integrante de estas Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2017.



Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

1. Información general

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

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

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

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

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

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

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

- a. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- b. La tenencia de participaciones en el capital de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- c. La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión de las SOCIMIs.
- d. La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva. La Sociedad está regulada en conformidad con la Ley de Sociedades de Capital.
- 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 período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles o de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones:

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

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

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

En este sentido el plazo se computará:

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

En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la Sociedad al menos durante tres años desde su



**Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017**

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

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

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

**Capital mínimo requerido (Art. 5)**

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

**Obligación de Distribución de resultados (Art. 6)**

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

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

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

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

No obstante, la Sociedad tiene intención de proponer la distribución de un dividendo (incluyendo la prima de emisión, en el que caso de que la Sociedad no genere beneficios de acuerdo a principios contables españoles) equivalente al 3% del saldo de apertura del Patrimonio Neto Consolidado de acuerdo a NIIF – UE. Dicho importe anual será hecho efectivo en dos pagos correspondientes al 1,5% cada uno, el primero durante el tercer trimestre y el segundo después de la aprobación de las cuentas anuales de la Sociedad. Con este objeto la Junta General de Accionistas celebrada el 12 de diciembre de 2017, a propuesta del Consejo de Administración de la Sociedad, aprobó la realización de un reparto de prima de emisión entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad habiendo delegado al Consejo de Administración la ejecución de dicho acuerdo, así como para la determinación de la fecha de pago e importe de prima de emisión a distribuir.

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

A 31 de diciembre de 2016 y a 31 de diciembre de 2017, la Sociedad, a juicio de los Administradores de la misma, cumple con todos los requisitos establecidos en el régimen de SOCIMI.



Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

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

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

La Sociedad es Dominante de un grupo de sociedades, y presenta sus cuentas anuales consolidadas preparadas de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE). Al 31 de diciembre de 2017, VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. es la Sociedad Dominante del Grupo VBARE (en lo sucesivo "el Grupo").

### 1.1 Sociedades dependientes

La Sociedad es cabecera de un grupo de sociedades, siendo por tanto Sociedad Dominante de la siguiente sociedad dependiente al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016:

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

Con fecha 2 de julio de 2015, la Sociedad adquirió el 100% de participaciones de la sociedad VBA SUB 3000, S.L. (Sociedad Unipersonal) (la "Sociedad Dependiente") por un importe de 4 miles de euros. Dicha participada hasta fecha de cierre del ejercicio 2017 no ha desarrollado actividad alguna. El domicilio social y fiscal se encuentra de dicha sociedad dependiente se encuentra en la Calle Almagro, 3, 5º Izq. 28010 de Madrid.

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

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

### 1.2 Contrato de Gestión

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

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

- 1) La gestión de las adquisiciones o ventas de los activos, remodelaciones, mantenimiento, seguros, alquiler de las propiedades, la plataforma de IT, la supervisión de la gestión de la propiedad, y la coordinación con el asesor legal de la Sociedad, junto con las empresas encargadas de la originación para validar las oportunidades y presentar dichas oportunidades al Consejo de Administración, así como la adquisición, alquiler, venta o transferencia de cualquier tipo de las propiedades inmobiliarias por cuenta de la Sociedad, la firma y ejecución



Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

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:

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

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

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

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

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

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



Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

en todo caso estará sujeto a un incremento marcado ("*High Water Mark Mechanism*"), sobre una base anual, tomando en consideración que el Honorario de Éxito será calculado periódicamente en cada ejercicio (tal como se define en el Contrato de Gestión).

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

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

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

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

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

d) **Gastos:** A excepción de los costes y gastos de la Sociedad Gestora (como se definen en el Contrato de Gestión), la sociedad Dominante deberá asumir todos los costes y gastos relacionados con su actividad. La Sociedad correrá con todos los costes y gastos relativos a su establecimiento, incluidos todos los costes relacionados con el registro y la constitución de la sociedad; los gastos relativos a la oferta inicial de acciones, etc.

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

## 2. Bases de preparación de las Cuentas Anuales Consolidadas

Las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2017, se han obtenido a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y su filial al 31 de diciembre de 2017 y han sido preparadas por los Administradores de la Sociedad de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y el Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera ("CINIIF") adoptadas por la Unión Europea ("NIIF-UE"), en virtud del Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo, y sus posteriores modificaciones.

Las cifras comparativas incluidas en las Cuentas Anuales Consolidadas se refieren al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2016.

Las cuentas anuales individuales y consolidadas de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. del ejercicio 2016, formuladas por sus Administradores el 13 de marzo de 2017, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 11 de mayo de 2017.



Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

Los Administradores de la Sociedad Dominante han preparado estas Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 atendiendo al principio de empresa en funcionamiento.

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

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio anterior.

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

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

Nuevas normas NIIF-UE, modificaciones e interpretaciones CINIIF emitidas

- a) Normas, modificaciones e interpretaciones que todavía no han entrado en vigor pero que se pueden adoptar con anticipación a los ejercicios comenzados a partir del 1 de enero de 2017:

A la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas, el IASB y el IFRS Interpretations Committee había publicado normas, modificaciones e interpretaciones que se detallan a continuación y cuya aplicación obligatoria es a partir del ejercicio 2018, si bien el Grupo no las ha adoptado con anticipación.

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

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

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

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

- NIIF 2 (Modificación) "Clasificación y valoración de las transacciones con pagos basados en acciones"
- NIIF 4 (Modificación) "Aplicando la NIIF 9 "Instrumentos financieros" con la NIIF 4 "Contratos de seguro"
- NIIF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) "Venta o aportación de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos".
- NIIF 16 "Arrendamientos"
- NIIF 7 (Modificación) "Iniciativa sobre información a revelar"
- NIC 12 (Modificación) "Reconocimiento de activos por impuesto diferido para pérdidas no realizadas"
- Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2014 – 2016
  - o NIIF 1, "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera"
  - o NIIF 12, "Revelación de participaciones en otras entidades"
  - o NIC 28, "Inversiones en entidades asociadas y en negocios conjuntos"
- NIC 40 (Modificación) "Transferencias de inversiones inmobiliarias"
- CINIIF 22 "Transacciones y contraprestaciones anticipadas en moneda extranjera"



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

### **3. Políticas contables**

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

#### **3.1. Políticas de consolidación**

##### **(a) Dependientes**

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

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

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

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

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

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

##### **(b) Modificación de la participación sin pérdida de control**

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



Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

patrimonio neto. Las ganancias o pérdidas por enajenación de participaciones no dominantes también se reconocen en el patrimonio neto.

(c) Enajenación de dependientes

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

**3.2. Inmovilizado material**

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

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

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

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

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

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

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

**3.3. Inversiones inmobiliarias**

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

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

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



**Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017**

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

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

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

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

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

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

### **3.4. Arrendamientos**

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

Todos los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. Al 31 de diciembre de 2017 y el 31 de diciembre de 2016, el Grupo no mantiene acuerdos de arrendamiento financiero.

#### Arrendamiento operativo

- a) Cuando el Grupo es arrendatario:

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

- a) Cuando el Grupo es arrendador:

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

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

### **3.5. Activos financieros**

- a) Préstamos y partidas a cobrar

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



**Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017**

como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en "Créditos a empresas" y "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" en el estado de situación financiera consolidado.

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

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

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

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

### **3.6. Pasivos financieros**

#### **a) Débitos y partidas a pagar**

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

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

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

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

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

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

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



#### Deuda financiera

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

#### **3.7. Efectivo y equivalentes de efectivo**

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

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

#### **3.8. Capital social**

El capital social se compone de acciones ordinarias nominativas

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

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

#### **3.9. Beneficios por acción**

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

#### **3.10. Provisiones**

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

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

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

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

#### **3.11. Prestaciones a los empleados**



**a) Indemnizaciones por cese**

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

**b) Planes de participación en beneficios y bonus**

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

**3.12. Reconocimiento de ingresos**

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

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

Los ingresos por concepto de alquiler

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

**3.13. Información segmentada**

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

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

**3.14. Impuestos sobre beneficios**

Régimen general

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



**Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017**

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

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

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

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

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

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

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

**Régimen tributario SOCIMI**

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

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

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



**Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017**

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

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

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

La propuesta de aplicación de resultados del ejercicio 2016 de la Sociedad Dominante formulada por el Consejo de Administración que fue aprobada por la Junta General de Accionistas fue la aplicación de las pérdidas del ejercicio a resultados negativos de ejercicios anteriores. El Consejo de Administración estima que la pérdida generada en el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2016 será compensada por los beneficios que se generen en ejercicios posteriores. Por otra parte, las sociedades dependientes de la Sociedad no han repartido dividendos a la Sociedad durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2017, ni durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2016.

**Otros impuestos**

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

**3.15. Transacciones con partes vinculadas**

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

**3.16. Información medioambiental**

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

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

**4. Uso de estimaciones**

La preparación de las Cuentas Anuales Consolidadas requiere que los Administradores de la Sociedad Dominante realicen juicios, estimaciones y supuestos que afecten a la aplicación de las políticas



**Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017**

contables y a los saldos de los activos y pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

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

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

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

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

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

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Inversiones inmobiliarias (nota 6)	-	-	28.542	28.542
<b>Total a 31.12.2017</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>28.542</b>	<b>28.542</b>
Inversiones inmobiliarias (nota 6)	-	2.714	20.676	23.390
<b>Total a 31.12.2016</b>	<b>-</b>	<b>2.714</b>	<b>20.676</b>	<b>23.390</b>

Impuesto sobre sociedades

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

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

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

**5. Gestión de riesgos financieros e instrumentos financieros**

**5.1. Factores de riesgo financiero**

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

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

**5.1.1 Riesgo de mercado**

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

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

**- Riesgo de tipo de cambio**

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

**- Riesgo de tipo de interés**

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



Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

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

En términos nominales, el importe de deuda financiera a tipos fijos y variables a 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2017	31/12/2016
Deuda financiera a tipo variable	1.988	2.063
Deuda financiera a tipo fijo	4.435	2.278
<b>TOTAL</b>	<b>6.423</b>	<b>4.341</b>

Basándose en las simulaciones realizadas, el impacto recalculado en el beneficio después de impuestos de una variación del 1% en el tipo de interés de referencia (Euribor a 12 meses) producirá como máximo un aumento de 18 miles de euros o una disminución de 0 miles de euros a 31 de diciembre de 2017, (un aumento de 13 miles de euros o una disminución de 0 miles de euros a 31 de diciembre de 2016). La simulación se hace periódicamente con el fin de asegurar que la pérdida potencial máxima está dentro del límite establecido por el Consejo de Administración.

#### 5.1.2 Riesgo de liquidez

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

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

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

#### 5.1.3 Riesgo de crédito

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

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

#### 5.1.4 Riesgo fiscal

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

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



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

**Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017**





## 6. Inversiones inmobiliarias

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

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

	Miles de euros		
	Inversiones inmobiliarias	Anticipos a cuenta de inversiones inmobiliarias	Total
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2015</b>	<b>5.597</b>	<b>606</b>	<b>6.203</b>
Adquisiciones	9.894	40	9.934
Costes de transacción capitalizados	435	-	435
Desembolsos posteriores capitalizados	901	-	901
Trasposos	608	(608)	-
Devoluciones	-	(38)	(38)
Otros	50	-	50
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	5.905	-	5.905
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2016</b>	<b>23.390</b>	<b>-</b>	<b>23.390</b>
Adquisiciones	1.360	-	1.360
Costes de transacción capitalizados	67	-	67
Desembolsos posteriores capitalizados	476	-	476
Otros	(17)	-	(17)
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	3.266	-	3.266
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2017</b>	<b>28.542</b>	<b>-</b>	<b>28.542</b>

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

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

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

Entre el 1 de enero de 2016 y el 31 de diciembre de 2016, el Grupo completó las siguientes transacciones:

- El 19 de enero de 2016, el Grupo, mediante escritura pública de compraventa número 34, otorgada ante el notario de Madrid, don Carlos de Prada Guaita, adquirió varios apartamentos en un complejo residencial ubicado en la calle Bariloche 5 y 7 en Madrid. Esta adquisición se compone de 11 apartamentos con una plaza de parking y trastero anejos cada uno. El coste de adquisición de dicho edificio fue de 1.509 miles de euros (incluidos los costes de transacción). Se efectuó un pago inicial de 148 miles de euros en concepto de anticipos de inversiones inmobiliarias que al completarse la operación se dedujeron del importe total a desembolsar a vendedor.



**Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017**

- El 4 de febrero de 2016, mediante escritura pública de compraventa número 110, otorgada ante el notario de Madrid, don Carlos de Prada, el grupo adquirió un edificio ubicado en calle Carnicer 20, Madrid. El edificio consta de 46 apartamentos y 2 locales comerciales. El coste de adquisición de dicho edificio fue de 4.282 miles de euros (incluidos los costes de transacción). Se efectuó un pago inicial de 420 miles de euros en concepto de anticipos de inversiones inmobiliarias que al completarse la operación se dedujeron del importe total a desembolsar a vendedor.
- El 14 de abril de 2016 mediante escritura pública de compraventa número 425, otorgada ante el notario de Madrid, don Carlos de Prada, el grupo adquirió un edificio ubicado en calle Brihuega 9, Madrid. El edificio se compone de cuatro apartamentos y dos activos minoristas. El coste de adquisición de dicho edificio era 418 miles de euros (incluidos los costes de transacción). Se efectuó un pago inicial de 40 miles de euros en concepto de anticipos de inversiones inmobiliarias que al completarse la operación se dedujeron del importe total a desembolsar a vendedor.
- El 21 de abril de 2016, mediante escritura pública de compraventa número 468, otorgada ante el notario de Madrid, don Carlos de Prada, el grupo adquirió dos apartamentos situados en Madrid. El coste de adquisición de dichos apartamentos fue de 113 miles de euros (incluidos los costes de transacción).
- El 18 de mayo de 2016, mediante escritura pública de compraventa número 599, otorgada ante el notario de Madrid, don Carlos de Prada Guaita, el Grupo adquirió un edificio ubicado en calle Antonia Ruiz Soro 19, Madrid. El edificio se compone de cinco apartamentos con un trastero anejo cada uno de ellos y 1 local comercial. El coste de adquisición de dicho edificio fue de 821 miles de euros (incluidos los costes de transacción).
- El 31 de mayo de 2016, el Grupo, mediante la escritura pública de compraventa número 648, otorgada ante el notario de Madrid, don Carlos de Prada Guaita, adquirió un apartamento ubicado en Calle Topacio 3, Torrejón de Ardoz (Madrid). El coste de adquisición de dicho apartamento fue de 64 miles de euros (incluidos los costes de transacción).
- También el 31 de mayo de 2016, el Grupo, mediante la escritura pública de compraventa número 649, otorgada ante el notario de Madrid, don Carlos de Prada Guaita, adquirido:
  - Varios apartamentos en un complejo residencial ubicado en la calle Santa Julia 15 en Madrid. Esta adquisición se compone de cinco apartamentos. El coste de adquisición de dichos apartamentos fue 313 miles de euros (incluidos los costes de transacción).
  - Varios apartamentos en un complejo residencial ubicado en la calle Vicente Carballal 4 en Madrid. Esta adquisición se compone de 31 apartamentos con un anexo en el trastero cada una. El coste de adquisición de dicho apartamentos era 2.091 miles de euros (incluidos los costes de transacción).
  - Varios apartamentos ubicados en Madrid y Parla (Madrid). Esta adquisición se compone de cuatro apartamentos diseminados, uno de ellos con un trastero anejo. El coste de adquisición de dicho apartamentos era 258 miles de euros (incluidos los costes de transacción).
- El 22 de diciembre de 2016, el Grupo, mediante la escritura pública de compraventa número 1.599, otorgada ante el notario de Madrid, don Carlos de Prada Guaita, adquirió un edificio ubicado en calle Margaritas 15, Madrid. El edificio se compone de 16 apartamentos. El coste de adquisición de dicho edificio fue de 1.074 miles de euros (incluidos los costes de transacción).

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

#### **Proceso de valoración**

A 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 las inversiones inmobiliarias se reconocen a su valor razonable. El valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo se calcula sobre la base de los informes de los valoradores independientes.

A continuación, se informa sobre el coste y valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2017 y el 31 de diciembre de 2016:



Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

	Miles de euros			
	31 de diciembre 2017		31 de diciembre 2016	
	Coste	Valor razonable	Coste	Valor razonable
Inversiones inmobiliarias	17.720	28.542	15.834	23.390

Los resultados reconocidos en la cuenta de resultados consolidada derivados del reconocimiento de las inversiones inmobiliarias a su valor razonable a 31 de diciembre de 2017 ascienden a 3.266 miles de euros (2016: 5.905 miles de euros). De acuerdo con la NIIF 13, pueden surgir algunas situaciones en las que los precios de transacción pueden no representar el valor razonable de un activo en el momento del reconocimiento inicial.

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

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

Metodología:

a) Método Comparable:

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

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

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

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

b) Método de descuento de flujos de efectivo:

La metodología de valoración adoptada con objeto de determinar el valor razonable de los inmuebles en rentabilidad es el método del descuento de flujos de efectivo con la proyección de los ingresos netos de explotación a 5 años y capitalizar el 6º año con una rentabilidad ("yield") de salida de entre 3,5% y 4,75% (entre 3,5% y 5,0% a 31 de diciembre de 2016) y aplicando una Tasa Interna de Retorno para el descuento los flujos de efectivo obtenidos entre 5,25% y 7,25% (entre 5,5% y 7,25% a 31 de diciembre de 2016).



Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

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

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

Análisis de sensibilidades

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

	Miles de euros			
	Resultado teórico			
	31 diciembre 2017		31 diciembre 2016	
	+1%	-1%	+1%	-1%
Valoradas por el método del descuento de flujos	27.745	29.671	19.818	21.584
Valoradas por el método de comparables	-	-	2.715	2.715
<b>Total valor razonable de inversiones inmobiliarias</b>	<b>27.745</b>	<b>29.671</b>	<b>22.533</b>	<b>24.299</b>

Anticipos de pagos en propiedades de inversión

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

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

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

Arrendamientos operativos

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

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

	Miles de euros	
	31 diciembre 2017	31 diciembre 2016
Menos de un año	1.072	491
Entre uno y cinco años	-	-
Más de cinco años	-	-
	<b>1.072</b>	<b>491</b>

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



### Seguros

Es política del Grupo contratar todas las pólizas de seguros necesarias para la cobertura de posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos de las inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas a 31 de diciembre de 2017 y 2016 se considera suficiente por los Administradores de la Sociedad Dominante.

### Compromisos

A 31 de diciembre de 2017 y 2016 el Grupo no tiene compromisos contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias o en relación a reparaciones, mantenimiento o seguros, al margen de las obligaciones que se derivan de los mencionados contratos de arras.

### Hipotecas

Determinados activos incluidos bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias cuyo valor mercado asciende a 20.530 miles de euros en su conjunto (a 31 de diciembre de 2016 asciende a 12.678 miles de euros) son garantía hipotecaria para el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la financiación obtenida por el Grupo (Nota 11).

## 7. Análisis de los instrumentos financieros

### 7.1. Análisis por categorías

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

a) Activos financieros:

	Miles de euros			
	Activos no corrientes			
	Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	74	26
	-	-	74	26
	Activos corrientes			
	Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	8.422	3.886
	-	-	8.422	3.886
<b>Total activos financieros</b>	-	-	<b>8.496</b>	<b>3.912</b>

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

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

	Miles de Euros	
	31/12/2017	31/12/2016
Saldo al inicio del ejercicio	29	-
Dotaciones	60	29
Reversiones	(7)	-
Aplicaciones	(45)	-
<b>Saldo al cierre del ejercicio</b>	<b>37</b>	<b>29</b>



b) Pasivos financieros:

	Miles de euros			
	Pasivos no corrientes			
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Débitos y partidas a pagar	6.100	4.156	127	98
	<b>6.100</b>	<b>4.156</b>	<b>127</b>	<b>98</b>
	Pasivos corrientes			
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Débitos y partidas a pagar	223	113	673	2.100
	<b>223</b>	<b>113</b>	<b>673</b>	<b>2.100</b>
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>6.323</b>	<b>4.269</b>	<b>800</b>	<b>2.198</b>

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

Bajo la categoría de pasivos financieros se encuentra registrada la parte de la deuda financiera derivada de los contratos de préstamo con vencimiento a corto plazo (Nota 11).

**7.2. Análisis por vencimientos**

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

						Miles de Euros
	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	Años posteriores	Total
Deudas con entidades de crédito (Nota 11)	223	263	269	286	5.282	6.323
Otros pasivos financieros	15	127	-	-	-	142
Deudas con empresas del grupo y asociadas (Nota 16)	3	-	-	-	-	3
Proveedores	66	-	-	-	-	66
Proveedores, empresas del grupo y asociadas (Nota 16)	577	-	-	-	-	577
Remuneraciones pendientes de pago	1	-	-	-	-	1
Anticipos de clientes	12	-	-	-	-	12
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>897</b>	<b>390</b>	<b>269</b>	<b>286</b>	<b>5.282</b>	<b>7.124</b>

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

						Miles de Euros
	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	Años posteriores	Total
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	21	-	-	-	-	21
Otras inversiones financieras	18	74	-	-	-	92
Inversiones en empresas del grupo y asociadas (Nota 16)	9	-	-	-	-	9
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8.374	-	-	-	-	8.374
<b>Total activos financieros</b>	<b>8.422</b>	<b>74</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8.496</b>



Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

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

**8. Efectivo y equivalentes de efectivo**

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

A 31 de diciembre de 2016 bajo este epígrafe, el Grupo incluía un depósito a corto plazo en una entidad financiera por un importe de 1.050 miles de euros constituido el 25 de abril de 2016. Dicho depósito fue cancelado a fecha 24 de marzo de 2017.

A 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, el saldo del epígrafe 'efectivo y equivalentes de efectivo' es de libre disposición salvo un total de 360 miles de euros (300 miles de euros a 31 de diciembre de 2016) que se encuentra encomendado para su gestión al proveedor de liquidez (Renta 4 Banco, S.A.).

**9. Patrimonio Neto**

Capital y prima de emisión

	Número de acciones	Capital Social	Prima de emisión	Anticipo de instrumentos de patrimonio	Total
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2015</b>	<b>1.388.150</b>	<b>6.941</b>	<b>6.764</b>	<b>330</b>	<b>14.035</b>
Aumento de capital	22.053	110	120	(230)	-
Aumento de capital	9.588	48	52	(100)	-
Aumento de capital	82.149	411	472	-	883
Aumento de capital	55.842	279	321	-	600
Aumento de capital	30.502	153	201	-	354
Aumento de capital	14.291	71	104	-	175
Costes de emisión de capital	-	-	(346)	-	(346)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2016</b>	<b>1.602.575(*)</b>	<b>8.013</b>	<b>7.688</b>	<b>-</b>	<b>15.701</b>
Aumento de capital	546.689	2.733	4.374	-	7.107
Costes de emisión de capital	-	-	(23)	-	(23)
Distribución de prima de emisión	-	-	(319)	-	(319)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2017</b>	<b>2.149.264(*)</b>	<b>10.746</b>	<b>11.720</b>	<b>-</b>	<b>22.466</b>

(\*) Esta cifra incluye 20.243 acciones propias a 31 de diciembre de 2017 (26.269 acciones a 31 de diciembre de 2016) como se desglosa a continuación:

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

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



Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

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

A 31 de diciembre de 2017 el capital social de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. asciende a 10.746 miles de euros y está representado por 2.149.264 acciones ordinarias y nominativas representadas mediante anotaciones en cuenta, de un valor nominal de 5 euros cada una. Todas las acciones son de la misma clase, están suscritas y desembolsadas, otorgando a sus titulares los mismos derechos.

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

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

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

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



Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

	31 diciembre 2017	31 diciembre 2016
Número de acciones	2.149.264	1.602.575
Valor nominal (Euro)	5	5
Capital social (miles de euros)	10.746	8.013
Prima de emisión (miles de euros)	12.266	8.211
	<b>23.012</b>	<b>16.224</b>
Costes de emisión de capital (miles de euros)	(546)	(523)
	<b>22.466</b>	<b>15.701</b>

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

Distribución de prima de emisión

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

Con fecha 20 de diciembre de 2017 el Consejo de Administración acordó realizar una distribución de prima de emisión en virtud de la delegación realizada por la Junta General de Accionistas. El importe a distribuir ascendió a 319 miles de euros (0,15€ por acción) habiéndose hecho efectivo el pago con fecha 27 de diciembre de 2017. Esta distribución supone un 1,52% del patrimonio neto consolidado a 31 de diciembre de 2016.

Acciones en patrimonio propias

El movimiento del epígrafe de acciones propias durante los ejercicios 2016 y 2017 es el siguiente:

	Miles de euros	
	Número de acciones	Valor
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2015</b>	-	-
Aumentos / Compras	26.269	323
Disminuciones / Ventas	-	-
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2016</b>	<b>26.269</b>	<b>323</b>
Aumentos / Compras	3.680	45
Disminuciones / Ventas	(9.706)	(120)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2017</b>	<b>20.243</b>	<b>248</b>

Las acciones propias de la sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2017 representan un 0,94% del capital social y totalizan 20.243 acciones con un precio promedio de adquisición de 12,262 euros por acción. A 31 de diciembre de 2016 representaban un 1,64% del capital social y totalizaban 26.269 acciones con un precio promedio de adquisición de 12,284 euros por acción.

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



Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

autorización se ha concedido para un periodo de 5 años a contar desde el día siguiente a la fecha del acuerdo.

Reserva legal y otras reservas

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

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

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

Estructura accionarial

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

De acuerdo a la información proporcionada, los principales accionistas del Grupo a 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, con un porcentaje de participación directa o indirecta superior al 5% del capital social de la Sociedad Dominante, son los siguientes:

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

(\*) Ver nota 17, en relación a la participación que Ido Nouberger mantiene sobre Value Base Ltd.

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

Ganancias por acción

a) Básicas:

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



Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

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

	31 diciembre 2017	31 diciembre 2016
Resultado neto del período atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante (miles de euros)	2.251	4.284
Número medio ponderado neto de acciones (excluidas acciones propias)	1.798.969	1.542.119
<b>Ganancias por acción (Euros)</b>	<b>1,25</b>	<b>2,78</b>

b) Diluidas:

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

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

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

Distribución del resultado

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

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

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

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

Política de distribución de dividendos

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

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



Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

- a) El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- b) Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento establecido en el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.

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

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

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

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

Durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, no se han distribuido dividendos.

#### 10. Proveedores y otras cuentas a pagar

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

##### Información sobre aplazamiento del pago realizado a proveedores

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

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

	2017	2016
	<b>Días</b>	
Periodo medio de pago a proveedores	29	19
Ratio de operaciones pagadas	29	20
Ratio de operaciones pendientes de pago	21	17
	<b>Importe (miles de euros)</b>	
Total pagos realizados	3.444	4.599
Total pagos pendientes	78	589



Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

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

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

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

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

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

11. Deudas con entidades financieras

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

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

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

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

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



Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

Todos los préstamos descritos están garantizados mediante compromiso hipotecario sobre determinados inmuebles cuyo valor de mercado al 31 de diciembre de 2017 asciende a 20.530 miles de euros (al 31 de diciembre de 2016, 12.678 miles de euros) (Nota 6).

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

A 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, el Grupo cumple en su totalidad con todos los términos, condiciones, pactos y disposiciones de los acuerdos de financiación en vigor.

A juicio de los Administradores de la Sociedad Dominante, dichos ratios se cumplen al 31 de diciembre de 2017, en la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas y la previsión es que los mismos sean cumplidos en los próximos 12 meses.

**12. Administraciones públicas y situación fiscal**

**12.1. Saldos con las Administraciones Públicas**

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

Miles de euros

	31 diciembre 2017		31 diciembre 2016	
	Activos	Pasivos	Activos	Pasivos
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	-	12	-	12
Impuesto sobre el Valor Añadido	30	-	39	-
Seguridad Social	-	6	-	5
Otros impuestos	2	-	2	-
	<b>32</b>	<b>18</b>	<b>41</b>	<b>17</b>

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

**12.2. Impuesto de sociedades**

La conciliación entre resultado consolidado y la suma de las bases imponibles de las sociedades que integran el Grupo para el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2017 se presenta a continuación:

Miles de euros

	Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada			Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			Total
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total	
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	2.251	-	2.251	-	-	-	2.251
Ajustes de consolidación y conversión a NIIF	-	(3.404)	(3.404)	-	-	-	(3.404)
Impuestos sobre beneficios	-	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes:	15	-	15	-	(25)	(25)	(10)
Diferencias temporarias:	-	(5)	(5)	-	-	-	(5)
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>			<b>(1.143)</b>			<b>(25)</b>	<b>(1.168)</b>

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



Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

De acuerdo con la Ley SOCIMI, el actual Impuesto sobre sociedades es el resultado de aplicar el tipo del 0% a la base imponible. Ninguna deducción es aplicable en el ejercicio 2017, ni retenciones ni pagos a cuenta.

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

**12.3. Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras**

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. A 31 de diciembre de 2017 las sociedades del Grupo tienen abiertos a inspección por las autoridades fiscales los principales impuestos que les son aplicables desde su constitución y cuyo periodo de liquidación ha transcurrido a 31 de diciembre de 2017.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como consecuencia de una inspección. En todo caso, los Administradores consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente a las presentes Cuentas Anuales Consolidadas.

**13. Ingresos y gastos**

**a) Resultados por variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias**

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

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

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

	Miles de euros	
	31 diciembre	
	2017	2016
Coste de gestión de las inversiones inmobiliarias	38	25
Suministros	54	73
Seguros	27	25
Mantenimiento	111	55
Mantenimiento de las zonas comunes	90	56
Impuesto sobre Bienes Inmuebles	42	21
Costes de comercialización	118	56
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	53	29
<b>Total</b>	<b>533</b>	<b>340</b>

**c) Gastos generales y administrativos:**

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

	Miles de euros	
	31 diciembre	
	2017	2016
Gastos de personal	189	82
Honorario de gestión – ver nota 1.2.1 (a) y 16	391	212
Honorario de éxito – ver nota 1.2.1(c) y 16	540	1.029
Gastos de profesionales independientes y otros	324	407
Amortización del inmovilizado material	1	-
Tributos	2	10
<b>Total</b>	<b>1.447</b>	<b>1.740</b>



Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

Cálculo del honorario de éxito:

En la siguiente tabla se muestra el cálculo del honorario de éxito al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 de acuerdo con las condiciones establecidas en el Contrato de gestión, detallado en la nota 1.2.1.c)

	Miles de Euros	
	31 Diciembre	
	2017	2016
<b>Patrimonio neto al inicio del ejercicio</b>	<b>20.882</b>	<b>15.255</b>
Incrementos de patrimonio netos durante el periodo (prorrateados)	2.970	1.370
Resultado del periodo (antes de Honorario de éxito)	2.791	5.313
<b>Hurdle rate (8%)</b>	<b>1.908</b>	<b>1.330</b>
Catch – up acumulado	458	319
Carried interest	82	710
<b>Total Honorario de éxito (16% más IVA)</b>	<b>540</b>	<b>1.029</b>
<b>Beneficio neto consolidado para el accionista</b>	<b>2.251</b>	<b>4.284</b>

Gastos de personal

	Miles de Euros	
	31 Diciembre	
	2017	2016
Sueldos, salarios y asimilados	162	69
Cargas sociales	27	13
<b>Total</b>	<b>189</b>	<b>82</b>

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

	2017	2016
Titulados superiores	6	3
Administrativos y otros	1	1
<b>Total</b>	<b>7</b>	<b>4</b>

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

	31 diciembre 2017			31 diciembre 2016		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Titulados superiores	2	4	6	2	2	4
Administrativos y otros	-	1	1	1	1	2
<b>Total</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>7</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>6</b>

Durante el ejercicio 2017 y el ejercicio 2016, no ha habido personas empleadas, con discapacidad mayor o igual al 33%.



Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

#### d) Resultado financiero

El resultado financiero al 31 de diciembre de 2017 y el 31 de diciembre de 2016 presenta el siguiente desglose:

	Miles de euros	
	31 diciembre	
	2017	2016
<b>Ingresos financieros</b>		
Ingresos por intereses de terceros	1	8
<b>Gastos financieros</b>		
Gastos por intereses de deudas con entidades de crédito (nota 11)	(105)	(32)
Otros gastos financieros	(7)	-
<b>Total</b>	<b>(111)</b>	<b>(24)</b>

#### e) Participación en el resultado consolidado

Los resultados correspondientes a los ejercicios terminado a 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016, aportados por cada una de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación es el siguiente:

	Miles de euros	
	31 diciembre	
	2017	2016
VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.	2.256	4.303
VBA SUB 3000, S.L.U.	(5)	(19)
<b>Total</b>	<b>2.251</b>	<b>4.284</b>

#### 14. Honorarios de auditoría de cuentas

Los gastos por servicios de auditoría y revisión devengados por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. en el ejercicio 2017 de las distintas sociedades que componen el Grupo ascienden a la suma de 43 miles de euros (40 miles de euros en el ejercicio 2016).

Durante el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2017 no se han devengado otros honorarios por servicios realizados por otras sociedades de la red PwC. Durante el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2016 los honorarios devengados por otras sociedades de la red PwC como consecuencia de servicios de asesoramiento fiscal y otros servicios de verificación prestados a las sociedades del Grupo, ascendieron a 11 miles de euros y 31 miles de euros, respectivamente.

#### 15. Información medioambiental

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

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



## Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

## 16. Saldos y transacciones con partes vinculadas

A continuación se detallan las transacciones realizadas con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2016 y 2017:

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

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

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

	Miles de euros	
	Cuentas a pagar	
	31 diciembre 2017	31 diciembre 2016
VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.	551	1.336
Aura Asset Management, S.L.	29	10
<b>Total</b>	<b>580</b>	<b>1.346</b>

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

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

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

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

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



#### 17. Órgano de administración y alta dirección

##### Retribución al Consejo de Administración y Alta Dirección

Durante el ejercicio 2017, el importe devengado por los miembros del órgano de administración de la Sociedad dominante ha ascendido a 60 miles de euros (2016: 19 miles de euros).

Durante el ejercicio 2017, al igual que en 2016, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de antiguos o actuales miembros del órgano de administración de la Sociedad. De la misma forma, no se han contraído obligaciones por estos conceptos durante el año.

Por lo que se refiere al pago de primas de seguros de responsabilidad civil, la Sociedad tiene suscritas pólizas de seguro que supusieron en 2017 el pago de 5 miles de euros (5 miles de euros en 2016) de las que resultan beneficiarios los Administradores de la Sociedad dominante.

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

##### Retribución y préstamos al personal de alta dirección

A 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Sociedad no mantiene contratados a empleados que pudieran estar considerados de alta dirección. La planificación, dirección y control de las actividades, se llevarán a cabo mediante decisiones conjuntas si afectan a políticas económicas y estratégicas, y son tomadas por el Consejo de Administración.

##### Situaciones de conflictos de interés de los administradores

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

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

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

- Se hace constar que cuatro de los seis miembros del Consejo de Administración de la Sociedad son a su vez miembros del Consejo de Administración de (i) la Sociedad Gestora (VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.) y (ii) de VBA SUB 3000, S.L.U. En este sentido, el Consejo de Administración de estas dos últimas sociedades está integrado por cuatro miembros que lo son a su vez del Consejo de Administración de la Sociedad.
- D. Fernando Ernesto Acuña Ruiz y D. Juan Manuel Soldado Huertas, tienen una participación indirecta en la Sociedad Gestora a través de la entidad Aura Asset Management, S.L., cuyo capital social controlan en más de un 50%.
- D. Yair Ephrati ostenta una participación directa del 12,5% en el capital social de la Sociedad Gestora.
- D. Ido Nouberger mantiene una participación del 20,075% de Value Base Ltd., que a su vez controla el 37,5% del capital social de la Sociedad Gestora (y el 50% de los derechos de voto en la Sociedad Gestora, considerando que tiene conferidos los derechos de voto de las acciones titularidad de D. Yair Ephrati)



Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

- Value Base Ltd. y el cónyuge de D. Yair Ephrati, tiene una participación del 75% y el 25% respectivamente en Value Base Mergers and Acquisitions Ltd. que es una de las entidades con las que la Sociedad Gestora ha suscrito algún contrato de prestación de servicios.
- D. Fernando Ernesto Acuña Ruiz, mantiene una participación en una entidad denominada Morton Street, S.L., cuyo objeto social y actividades de negocio son similares a aquellas a las que desempeña el Grupo.
- D. Fernando Ernesto Acuña Ruiz y D. Juan Manuel Soldado Huertas con socios en la sociedad Aura Asset Management, S.L., en el que una parte de su objeto social es similar al objeto social de la Sociedad.

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

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

"QUINTO.- Ratificación de una póliza de responsabilidad civil para administradores"

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

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

**18. Provisiones y contingencias**

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

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

Descripción	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2016
A) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	N/A	N/A
B) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	N/A	N/A
C) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.	N/A	N/A
D) En caso de distribución con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 19% o al tipo general.	N/A	N/A
E) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.	N/A	N/A



Notas a las Cuentas Anuales Consolidadas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017

F) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	Ver nota 6 y Anexo I	Ver nota 6 y Anexo I
G) Identificación del activo que computa dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.	Ver nota 6 y Anexo I	Ver nota 6 y Anexo I
H) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal aplicable en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.	N/A	N/A

**20. Hechos posteriores**

El 29 de enero de 2018, se firmó un préstamo con garantía hipotecaria con la entidad financiera Banco de Crédito Cooperativo por un importe nominal total de 676 miles de euros con garantía real sobre 15 activos diseminados, todos ellos ubicados en el municipio de Madrid. Este préstamo tiene un vencimiento a 15 años y devenga un tipo de interés fijo anual del 2% en los tres primeros años y posteriormente, has su vencimiento, Euribor 12 meses más un diferencial del 2%.

Adicionalmente en fecha 31 de enero de 2018, se han firmado dos préstamos con garantía hipotecaria con la entidad financiera Banco Sabadell por un importe total nominal total de 816 miles de euros con garantía real sobre los activos localizados en la calle Santa Valentina nº 28 y calle Carrascales nº1, ambos ubicados en el municipio de Madrid. Estos dos préstamos tienen un vencimiento a 12 años y devengan un tipo de interés fijo anual del 1,8%.

El 21 de febrero de 2018, la Sociedad Dominante ha suscrito un acuerdo exclusivo y vinculante sujeto al cumplimiento de un requisito legal, por el cual se formalizará la compraventa de 12 viviendas y un local comercial en el área metropolitana de Madrid por un valor entre 1.000 miles y 1.500 miles de euros.

El 22 de febrero de 2018, fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales, el Consejo de Administración de la Sociedad, se ha reunido y ha adoptado, entre otros acuerdos, la Aprobación del Documento de Ampliación Reducido (DAR) para que sea sometido al Mercado Alternativo Bursátil (MAB) necesario para la realización de un aumento de capital, que incluye una prima de emisión, mediante el uso de la facultad delegada conferida por la Junta General de Accionistas celebrada el 12 de diciembre de 2017. Se ha indicado que existe la posibilidad de que dicho aumento de capital no se suscriba por completo. El importe final del aumento de capital se determinará en un Consejo de Administración posterior.

A juicio de los Administradores de la Sociedad Dominante no se ha puesto de manifiesto ningún otro asunto que pueda tener algún efecto significativo en las presentes Cuentas Anuales Consolidadas con posterioridad al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017.



## Anexo I: Inversiones inmobiliarias adquiridas por el Grupo

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



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

Tipología	Ubicación	Fecha de adquisición
Edificio	Calle Brihuega 9. Madrid.	14/04/2016
Apartamento	Calle Rioconejos 12, 1º Dcha. Madrid.	21/04/2016
Apartamento	Calle Alejandro Morán, 38, 3º B. Madrid.	21/04/2016
Edificio	Calle Antonia Ruiz Soro 19. Madrid.	18/05/2016
Apartamento	Calle Topacio, 3, Centro Bajo Izq. Torrejón de Ardoz.	31/05/2016
Apartamento y Trastero	Calle Amor Hermoso, 59, 1ºB. Madrid.	31/05/2016
Apartamento	Calle Sanz Raso, 11, 1ªA. Madrid	31/05/2016
Apartamento	Calle Algaba, 22, 1º B. Madrid.	31/05/2016
Apartamento	Calle Alfonso XII, 8, 3ºC. Parla.	31/05/2016
Apartamento	Calle Santa Julia, 15, Bajo B. Madrid.	31/05/2016
Apartamento	Calle Santa Julia, 15, Bajo C. Madrid.	31/05/2016
Apartamento	Calle Santa Julia, 15, Bajo D. Madrid.	31/05/2016
Apartamento	Calle Santa Julia, 15, 3ºB. Madrid.	31/05/2016
Apartamento	Calle Santa Julia, 15, 3ºC. Madrid.	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 1, 1ºC. Madrid	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 1, 1ºD. Madrid	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 1, Ático A. Madrid	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 1, 2ºG. Madrid	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 1, Ático B. Madrid	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 2, 5ºG. Madrid	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 2, Ático A. Madrid	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 2, Ático B. Madrid	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 2, Ático F. Madrid	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 3, 3ºH. Madrid	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 3, 4ºC. Madrid	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 3, 5ºH. Madrid	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 3, Ático F. Madrid	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 4, Ático A. Madrid	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 4, Ático B. Madrid	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 4, 1ºB. Madrid	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 5, 2ºD. Madrid	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 5, 3ºE. Madrid	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 5, 5ºD. Madrid	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 5, Ático A. Madrid	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 5, Ático B. Madrid	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 5, Ático F. Madrid	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 6, Bajo A. Madrid	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 6, Bajo B. Madrid	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 6, 1ºE. Madrid	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 6, 1ºD. Madrid	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 6, 2ºC. Madrid	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 6, 3ºE. Madrid	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 6, 4ºE. Madrid	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 6, 5ºA. Madrid	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 6, 5ºE. Madrid	31/05/2016
Edificio	Calle Margaritas, 15. Madrid	22/12/2016
Edificio	Calle Carrascales 1, Madrid	28/06/2017
Edificio	Calle Santa Valentina, 28. Madrid	20/07/2017



Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE).

El Consejo de Administración de la Sociedad procede a formular las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2017, preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, que consisten en:

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

Madrid, 22 de febrero de 2018

Fernando Ernesto Acuña Ruiz

(Presidente del Consejo de Administración)

Yair Ephrati

(Miembro del Consejo de Administración)

Juan Manuel Soldado Huertas

(Vicepresidente del Consejo de Administración)

Ido Nouberger

(Miembro del Consejo de Administración)

Juan José Nieto Bueso

(Miembro del Consejo de Administración)

Yesnayau Manne

(Miembro del Consejo de Administración)

Íñigo Sánchez del Campo Basagoiti

(Secretario No Consejero del Consejo de Administración)



## **Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2017**

### **1. Estructura organizativa y funcionamiento**

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

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

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

Durante el ejercicio 2017 se han realizado una ampliación de capital se han captado un total de 7.107 miles de euros (incluida prima de emisión). A fecha 31 de diciembre de 2017, el capital social emitido de la Sociedad está compuesto por 2.149.264 acciones (incluyendo acciones propias), ascendiendo el mismo a 10.746 miles de euros mas 11.720 miles de euros como prima de emisión.

La capitalización bursátil de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017 se sitúa en 28.971 miles de euros y sus acciones cotizan a un valor por acción de 13,48 euros. A 31 de diciembre de 2017, el EPRA NAV de la Sociedad era de 29.973 miles de euros, equivalente a un valor de 14,077 euros por acción (sin tener en cuentas las acciones propias). La capitalización bursátil de la Sociedad a 31 de diciembre de 2016 se situaba en 20.673 miles de euros (incluyendo acciones propias) y sus acciones cotizan a un valor por acción de 12,9 euros.

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

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

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

### **2. Evolución y resultados de los negocios**

Durante el ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2017 se han producido los siguientes hechos significativos:

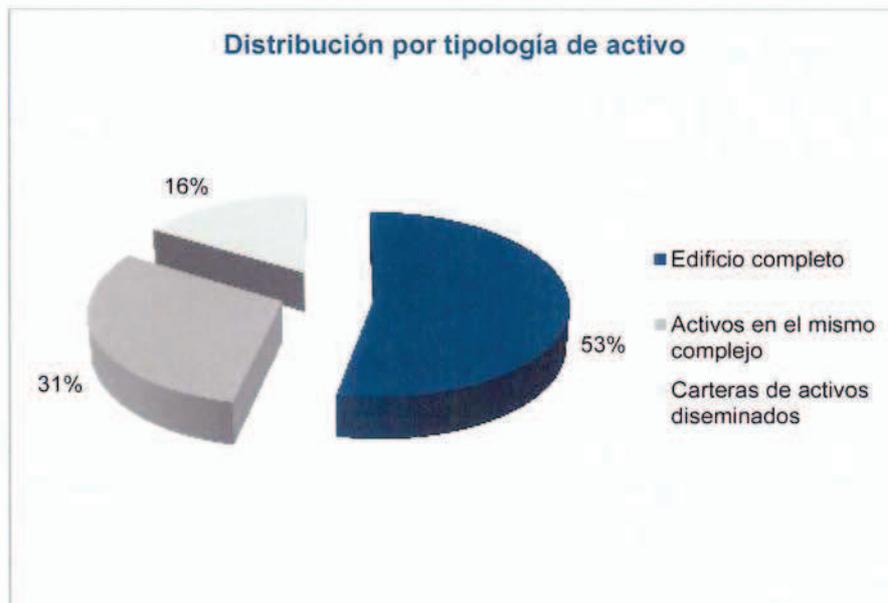
- Adquisición de 15 viviendas concentradas en 2 edificios completos. Las adquisiciones realizadas han supuesto un total de inversión inicial (precio de adquisición) de 1.360 miles de euros. Adicionalmente el 21 de febrero se ha suscrito un acuerdo exclusivo y vinculante sujeto al cumplimiento de un requisito legal, por el cual se formalizará la compraventa de 12 viviendas y un local comercial en el área metropolitana de Madrid por un valor entre 1.000 miles y 1.500 miles de euros.]
- La consolidación de la puesta en rentabilidad de los activos adquiridos durante los ejercicios anteriores, teniendo al 31 de diciembre de 2017 un grado de ocupación del 88,82% de la cartera de viviendas habiendo obtenido unos ingresos por arrendamiento en el ejercicio de 1.076 miles de euros.
- La obtención de nueva financiación hipotecaria sobre determinados activos en cartera por un importe nominal de 2.195 miles de euros. Dichas financiaciones han sido concedidas en unas

### Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2017

condiciones muy favorables respecto al resto del mercado, con un tipo de interés medio del 1,8%, lo cual favorecerá el incremento del retorno inicialmente esperado de las inversiones. El Loan to Value (LTV) del Grupo al 31 de diciembre de 2017 asciende a 22,5%.

- La captación de nuevos fondos mediante una ampliación de capital por importe de 7.107 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2017 el número de activos en cartera de la Sociedad alcanza las 197 viviendas y locales comerciales, 28 plazas de aparcamiento y 61 trasteros, los cuales se encuentran todos en Madrid capital y ciudades adyacentes. La distribución del portfolio atendiendo a la tipología de los mismos (edificios completos, carteras de activos diseminados y activos en el mismo complejo) se muestra en el siguiente gráfico:



El valor de la cartera al 31 de diciembre de 2017 asciende a un total de 28.542 miles de euros, lo que supone una revaloración media acumulada del 61% respecto al total inversión de la Sociedad (que incluye el precio de adquisición, costes de transacción, costes de reacondicionamiento y mobiliario), y un descuento del 38% respecto a la misma variable. La valoración de las inversiones inmobiliarias, en términos *like-for-like* respecto a las presentadas al cierre del ejercicio anterior se ha incrementado en un 12,7% como consecuencia principalmente de los siguientes factores:

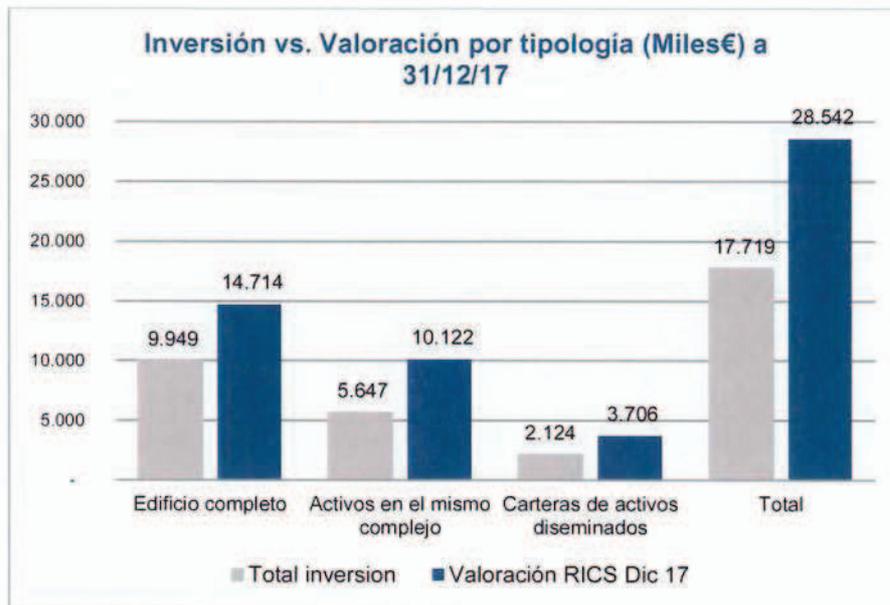
- Finalización de los reacondicionamientos iniciados en 2016 lo que ha propiciado la puesta en rentabilidad de los activos.
- La gestión activa y eficiente de las inversiones de la Sociedad y monitorización de las rentas de alquiler, lo que ha propiciado que las rentas medias de los activos que se están alquilando o realquilando por primera vez desde cuando fueron adquiridos estén un 10% por encima de las inicialmente estimadas
- Un incremento interanual medio del mercado de rentas de alquiler en la ciudad de Madrid del 7,9% en el ejercicio 2017 según fuentes del mercado<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Informe: Evolución del precio de la vivienda en alquiler en 2017 (Idealista)

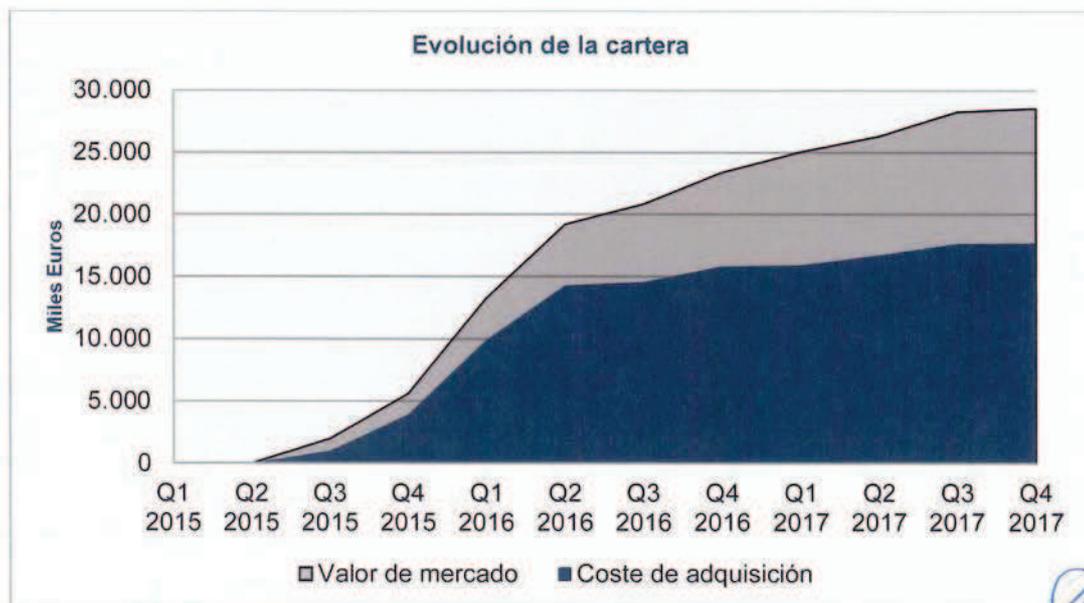


### Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2017

A continuación se desglosa el valor de mercado de nuestra cartera a 31 de diciembre de 2017 determinado por la firma independiente de valoración Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. (RICS), versus la inversión total por tipología de inversión inmobiliaria atendiendo a su categoría (edificios completos, activos dentro del mismo complejo o cartera de activos diseminados):



El beneficio consolidado del ejercicio 2017 ha ascendido a 2.251 miles de euros (1,25 euros por acción) derivado principalmente de la revalorización de la cartera inmobiliaria de la Sociedad, como consecuencia de la obtención de un descuento medio en el precio de adquisición de los inmuebles del 38% y de una gestión eficiente de los reacondicionamientos y de los rentas de alquiler.





**Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2017**

El grado de ocupación de la cartera al 31 de diciembre de 2017 se sitúa en el 88,82% lo que supone un incremento de 11 puntos sobre la cifra registrada a 31 de diciembre del ejercicio anterior.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive 'S' shape with a long horizontal stroke at the end.



## Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2017

## 3. Información EPRA

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

	31 Diciembre 2017	31 Diciembre 2016
Resultado EPRA ajustado	(1.015)	(1.621)
Resultado EPRA ajustado por Acción	(0,56)	(1,14)
Resultado EPRA	(1.015)	(1.621)
Resultado EPRA por Acción	(0,56)	(1,14)
EPRA NAV	29.973	20.882
EPRA NAV por acción	14,08	13,25
EPRA NNAV	29.973	20.882
EPRA NNAV por acción	14,08	13,25
EPRA Rendimiento Neto Inicial (NIY)	3,90%	4,24%
EPRA "Topped-up" NIY	3,90%	4,24%
EPRA tasa de disponibilidad	11,18%	22,20%

EPRA Earnings

	31 Diciembre 2017	31 Diciembre 2016
Resultado del ejercicio bajo IFRS	2.251	4.284
Ajustes para calcular los resultados EPRA, excluir:		
(i) Revalorización inversiones inmobiliarias	(3.266)	(5.905)
<b>Resultado EPRA</b>	<b>(1.015)</b>	<b>(1.621)</b>
Nº medio acciones (excluyendo acciones propias)	1.798.969	1.417.847
<b>Resultado EPRA por acción</b>	<b>(0,56)</b>	<b>(1,14)</b>
Ajustes específicos compañía:		
Ajustes específicos compañía	-	-
<b>Resultado EPRA ajustado</b>	<b>(1.015)</b>	<b>(1.621)</b>
Nº medio acciones (excluyendo acciones propias)	1.798.969	1.417.847
<b>Resultado EPRA por acción ajustado</b>	<b>(0,56)</b>	<b>(1,14)</b>

EPRA NAV

	31 Diciembre 2017	31 Diciembre 2016
NAV según estados financieros	29.973	20.882
Efecto del ejercicio de opciones, convertibles y otros intereses	-	-
NAV Diluido	29.973	20.882
Excluir:		
(iv) Valor razonable instrumentos financieros	-	-
(v.a) Impuestos diferidos	-	-
<b>EPRA NAV</b>	<b>29.973</b>	<b>20.882</b>
Nº Acciones (excluyendo acciones propias)	2.129.021	1.576.306
<b>EPRA NAV por acción (en euros)</b>	<b>14,08</b>	<b>13,25</b>



## Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2017

EPRA NNAV

	31 Diciembre 2017	31 Diciembre 2016
<b>EPRA NAV</b>	<b>29.973</b>	<b>20.882</b>
Incluir:		
(i) Valor razonable instrumentos financieros	-	-
(ii) Valor razonable deuda	-	-
(iii) Impuestos diferidos	-	-
<b>EPRA NNAV</b>	<b>29.973</b>	<b>20.882</b>
Nº Acciones (excluyendo acciones propias)	2.129.021	1.576.306
<b>EPRA NNAV por acción</b>	<b>14,08</b>	<b>13,25</b>

EPRA Net Initial Yield (NIY) y 'topped-up' NIY

	31 Diciembre 2017	31 Diciembre 2016
<b>Cartera de inversión inmobiliaria</b>	<b>28.542</b>	<b>23.390</b>
Costes estimados de transacción de activos inmobiliarios	-	-
<b>Valoración total cartera inversión inmobiliaria (B)</b>	<b>28.542</b>	<b>23.390</b>
Rendimiento anual de la inversión inmobiliaria	1.378	1.223
Gastos operativos asociados a activos no recuperables	(264)	(232)
<b>Renta neta anual (A)</b>	<b>1.114</b>	<b>991</b>
Bonificaciones o carencias	-	-
<b>Rendimiento neto máximo de la inversión inmobiliaria (C)</b>	<b>1.114</b>	<b>991</b>
<b>EPRA NIY (A/B)</b>	<b>3,90%</b>	<b>4,24%</b>
<b>EPRA "topped-up" NIY (C/B)</b>	<b>3,90%</b>	<b>4,24%</b>

EPRA Vacancy Rate

	31 Diciembre 2017	31 Diciembre 2016
ERV Espacios disponibles	154	268
Total ERV	1.377	1.207
<b>EPRA Vacancy rate</b>	<b>11,18%</b>	<b>22,20%</b>



## Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2017

### 4. Evolución de la acción y acciones propias

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

La evolución del valor de la acción durante el ejercicio 2017 se muestra en el siguiente gráfico:



Durante el ejercicio se ha alcanzado un volumen de contratación de 561.650 acciones, lo que implica una media de contratación diaria en dicho período de 2.292 acciones.

La Sociedad a 31 de diciembre 2017 posee un total de 20.243 acciones en autocartera en manos del proveedor de liquidez (Renta 4 Banco, S.A.). Las acciones propias detenidas por la Sociedad a 31 de diciembre de 2017 representan un 0,94% del capital social a dicha fecha.

### 5. Política de dividendos

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

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

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



## Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2017

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

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

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

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

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

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

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 periódico 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.

En este sentido, el Consejo de Administración de la Sociedad tiene la intención de proponer el reparto de la reserva por prima de emisión en un importe equivalente al 3% del Patrimonio Neto consolidado anual hasta que la Sociedad Dominante presente resultados positivos distribuibles. Dicho reparto 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 fecha 20 de diciembre de 2017 el Consejo de Administración acordó realizar una distribución de prima de emisión en virtud de la delegación realizada por la Junta General de Accionistas. El importe a distribuir ascendió a 319 miles de euros (0,15€ por acción) habiéndose hecho efectivo el pago con fecha 27 de diciembre de 2017. Esta distribución supone un 1,52% del patrimonio neto consolidado a 31 de diciembre de 2016.

### 6. Período medio de pago a proveedores

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

	2017	2016
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	29	19
Ratio de operaciones pagadas	29	20
Ratio de operaciones pendientes de pago	21	17



## Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2017

	Importe (miles de euros)	
Total pagos realizados	3.444	4.599
Total pagos pendientes	78	589

### 7. El equipo

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

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

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

### 8. Gestión de riesgos

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

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

### 9. Actividades en materia de investigación y desarrollo

El Grupo no ha llevado a cabo actividades en materia de investigación y desarrollo en el ejercicio 2017.

### 10. Circunstancias acaecidas tras el cierre del ejercicio

El 29 de enero de 2018, se firmó un préstamo con garantía hipotecaria con la entidad financiera Banco de Crédito Cooperativo por un importe nominal total de 676 miles de euros con garantía real sobre 15 activos diseminados, todos ellos ubicados en el municipio de Madrid. Este préstamo tiene un vencimiento a 15 años y devenga un tipo de interés fijo anual del 2% en los tres primeros años y posteriormente, has su vencimiento, Euribor 12 meses más un diferencial del 2%.

Adicionalmente en fecha 31 de enero de 2018, se han firmado dos préstamos con garantía hipotecaria con la entidad financiera Banco Sabadell por un importe total nominal total de 816 miles de euros con garantía real sobre los activos localizados en la calle Santa Valentina nº 28 y calle Carrascales nº1, ambos ubicados en el municipio de Madrid. Estos dos préstamos tienen un vencimiento a 12 años y devengan un tipo de interés fijo anual del 1,8%.

El 21 de febrero de 2018, la Sociedad Dominante ha suscrito un acuerdo exclusivo y vinculante sujeto al cumplimiento de un requisito legal, por el cual se formalizará la compraventa de 12 viviendas y un local comercial en el área metropolitana de Madrid por un valor entre 1.000 miles y 1.500 miles de euros .

El 22 de febrero de 2018, fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales, el Consejo de Administración de la Sociedad, se ha reunido y ha adoptado, entre otros acuerdos, la Aprobación del Documento de Ampliación Reducido (DAR) para que sea sometido al Mercado Alternativo Bursátil (MAB) necesario para la realización de un aumento de capital, que incluye una prima de emisión, mediante el uso de la facultad delegada conferida por la Junta General de Accionistas.



## **Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2017**

celebrada el 12 de diciembre de 2017. Se ha indicado que existe la posibilidad de que dicho aumento de capital no se suscriba por completo. El importe final del aumento de capital se determinará en un Consejo de Administración posterior.

A juicio de los Administradores de la Sociedad Dominante no se ha puesto de manifiesto ningún otro asunto que pueda tener algún efecto significativo en las presentes Cuentas Anuales Consolidadas con posterioridad al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017.

### **11. Perspectivas para el ejercicio 2018**

Después de un 2017 donde se consolidó la tendencia de recuperación, el 2018 va a ser un año clave para el sector de la vivienda en España y particularmente para la Sociedad.

El alquiler se ha consolidado como una opción para una parte creciente de la demanda, no solo por la dificultad para acceder a la vivienda en propiedad, sino también por los cambios estructurales que se están produciendo a nivel sociodemográfico donde las nuevas generaciones quieren tener más flexibilidad geográfica, laboral y financiera. El desequilibrio entre oferta y demanda ha causado una subida notable del precio del alquiler, especialmente en las grandes ciudades como Madrid y Barcelona. No obstante, el alquiler representa todavía una solución minoritaria en España en comparación con otros países, y por lo tanto existe un recorrido importante para el crecimiento de este mercado.

La positiva evolución en el mercado de la vivienda en alquiler ha permitido consolidar el segmento residencial como tipología de inversión patrimonialista. El aumento de la demanda y el repunte de rentas están generando rentabilidades atractivas y superiores a otras inversiones alternativas. Todo ello ha generado un crecimiento importante en la inversión inmobiliaria residencial como muestra la aparición de actores especializados en la inversión y gestión de viviendas destinadas al alquiler.

Esta mayor competencia junto con la escasez de producto, son los principales retos a los que la Sociedad tendrá que enfrentarse durante el 2018. En este sentido la Sociedad está bien posicionada para competir con éxito en este entorno, gracias a su amplia experiencia, sólido equipo, profundo conocimiento del mercado y fuerte capacidad financiera.

En el ejercicio 2018 vamos a seguir nuestra estrategia de creación de valor para nuestros accionistas a través de la mejora de la rentabilidad de la cartera existente, así como de la adquisición de nuevos activos a precios atractivos, con potencial de incremento de rentas y de valor en el medio plazo. Con este objetivo estamos analizando numerosas oportunidades de inversión tanto en Madrid como en otras ciudades españolas y tenemos la intención de captar nuevos fondos entre inversores españoles e internacionales para aprovechar el positivo momento del mercado.