

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

VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.

JUNIO DE 2019

El presente Documento de Ampliación Completo ha sido redactado de conformidad con el modelo establecido en el Anexo 1 de la Circular MAB 4/2018, de 24 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 adecuado de un profesional independiente.

Se recomienda a los accionistas e inversores leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento de Ampliación Completo (en adelante, el “**Documento de Ampliación**”) 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.

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, Folio 11, 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, de 26 de julio sobre el Asesor Registrado (en adelante, la “**Circular 16/2016**”),

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 exigido por la Circular MAB 4/2018 de 24 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 (en adelante, la “**Circular 4/2018**”).

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

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

ÍNDICE

1. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA ENTIDAD EMISORA Y SU NEGOCIO	1
1.1. Persona o personas, que deberán de tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. 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
1.2. Identificación completa de la entidad emisora.....	1
1.3. 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	3
1.4. Información pública disponible. Mención a la existencia de las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado en las que se encuentra disponible la información periódica y relevante publicada desde su incorporación al Mercado.....	4
1.5. Actualización de la descripción de los negocios, estrategia y ventajas competitivas de la entidad emisora en caso de cambios estratégicos relevantes o del inicio de nuevas líneas de negocio desde el Documento Informativo de Incorporación o, en su caso, el último Documento de Ampliación Completo.....	4
1.6. Información financiera.....	10
1.6.1. Información financiera correspondiente al último ejercicio junto con el informe de auditoría. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso.	10
1.6.2. En caso de que el informe de auditoría contenga opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello.	10
1.7. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la entidad emisora, desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación.	10
1.8. Principales inversiones de la entidad emisora en cada ejercicio cubierto por la información financiera aportada (ver puntos 1.6 y 1.7), ejercicio en curso y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento de Ampliación.	11
1.9. Información relativa a operaciones vinculadas realizadas durante el ejercicio en curso y el ejercicio anterior.	12

1.10.	En el caso de que, a voluntad de la entidad emisora, se cuantifiquen previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros (ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos) se deberá indicar expresamente que la inclusión de este tipo de previsiones y estimaciones implicará el compromiso de informar al mercado, en cuanto se advierta como probable, que los ingresos y costes difieren significativamente de los previstos o estimados. En todo caso, se considerará como tal una variación, tanto al alza como a la baja, igual o mayor a un 10 por ciento. No obstante lo anterior, por otros motivos, variaciones inferiores a ese 10 por ciento podrían ser significativas. Asimismo, se deberá incluir también lo siguiente:.....	15
1.10.1.	Que se han preparado utilizando los criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica.....	15
1.10.2.	Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones.....	16
1.10.3.	Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra. .	16
1.11.	Declaración sobre el capital circulante.	16
1.12.	Factores de riesgo.	16
1.12.1.	Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad y su exposición al tipo de interés.....	16
1.12.2.	Riesgos operativos	18
1.12.3.	Riesgos fiscales	23
1.12.4.	Riesgos asociados al sector inmobiliario	24
1.23.4.	Riesgos ligados a las acciones.....	26
1.23.5.	Otros Riesgos	27
2.	INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL.....	28
2.1	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 en caso de suscripción completa de la emisión.	28
2.2	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.	29
2.3	En la medida en que la entidad emisora tenga conocimiento de ello, 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.....	34
2.4	Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que sean efectivas. Actualización en caso de ser distintas de las descritas en el Documento Informativo de Incorporación o, en su caso, último Documento de Ampliación Completo.....	34
2.5	En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el correspondiente segmento del MAB.....	34
3.	OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS	35
4.	ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS ASESORES	36
4.1	Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor.	36
4.2	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.	36
4.3	Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión al MAB.....	37
ANEXO I	Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018, junto con el correspondiente informe de auditoría	38
ANEXO II	Cuentas Anuales Individuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018, junto con el correspondiente informe de auditoría	39
ANEXO III	Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados de la Sociedad y sociedades dependientes, del periodo de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2019, junto con el correspondiente informe de revisión limitada	40
ANEXO IV	Definiciones y ejemplos prácticos de la nueva metodología de cálculo del <i>Success Fee</i> aprobados por la Junta General Extraordinaria de Accionistas del 19 de junio de 2019.	41

1. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA ENTIDAD EMISORA Y SU NEGOCIO

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

Todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, esto es, D. Fernando Ernesto Acuña Ruiz, D. Yair Ephrati, D. Juan Manuel Soldado Huertas, D. Ido Nouberger, D. Juan José Nieto Bueso y D. Yeshayau Manne, en virtud de los acuerdos adoptados por dicho Consejo en su reunión del 19 de junio de 2019, en ejercicio de la delegación expresa conferida por la Junta General de Accionistas Extraordinaria celebrada el día 19 de junio de 2019, asumen la responsabilidad del contenido del presente Documento de Ampliación, cuyo formato se ajusta al Anexo 1 de la Circular del MAB 4/2018.

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 aprecian ninguna omisión relevante.

1.2. 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 SOCIMI.

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

1.3. 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

Introducción a la ampliación de capital:

La Junta General Extraordinaria de Accionistas de 19 de junio de 2019 acordó aumentar el capital social hasta un importe efectivo máximo (nominal más prima) de 29.993.742,60 euros, mediante aportaciones dinerarias, con derechos de suscripción preferente y con posibilidad de suscripción incompleta siempre que se suscriba un importe efectivo mínimo de 12.500.000 euros.

Finalidad de la ampliación de capital:

La finalidad de la ampliación de capital es cumplir con la estrategia corporativa cuyo objetivo es el crecimiento de la Sociedad y la generación de liquidez de la acción, para completar las inversiones previstas en el plan de negocio y reforzar la liquidez inicial de la Sociedad. En este sentido, esta ampliación viene motivada por el interés mostrado por parte de ciertos accionistas actuales internacionales, así como de otros inversores institucionales, en participar en una ampliación de capital por un importe aproximado de 15 millones de euros.

Además, la ampliación de capital está diseñada de forma que permite, por un lado, que los accionistas que así lo deseen mantengan el mismo porcentaje de participación que actualmente tienen en la Sociedad tras la ejecución de la ampliación; y por otro, ampliar la base accionarial de la Sociedad, introduciendo inversores institucionales a largo plazo y una base diversificada de accionistas. Lo anterior mejorará el acceso de la Sociedad a los mercados de valores públicos (incluyendo de instrumentos de deuda), facilitando así la obtención de financiación para fondear su crecimiento futuro.

Los fondos obtenidos en la ampliación se destinarán a dotar a la Sociedad de los recursos 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 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 con su condición inicial, como consecuencia de una mejora en las rentas de arrendamiento de las zonas en las que se sitúan.

1.4. Información pública disponible. Mención a la existencia de las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado en las que se encuentra disponible la información periódica y relevante publicada desde su incorporación al Mercado.

De conformidad con lo dispuesto en la Circular del MAB 6/2018, de 24 de julio sobre la información a suministrar por Empresas en Expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil (en adelante, la “Circular MAB 6/2018”), se declara que toda la información financiera periódica y relevante publicada desde la incorporación de las acciones de VBARE 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_SA_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 6/2018, recogen todos los documentos públicos que se han aportado al Mercado para la incorporación de las acciones de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.

1.5. Actualización de la descripción de los negocios, estrategia y ventajas competitivas de la entidad emisora en caso de cambios estratégicos relevantes o del inicio de nuevas líneas de negocio desde el Documento Informativo de Incorporación o, en su caso, el último Documento de Ampliación Completo.

La estrategia de la Sociedad no ha sufrido modificaciones significativas o relevantes respecto de la estrategia descrita en el Documento Informativo de Incorporación al MAB (en adelante, “DIIM”) ni respecto de los Documentos de Ampliación de Capital Reducidos (en adelante, “DAR”) publicados en junio 2017 y marzo 2018. No obstante, en el caso de llevarse a cabo la ampliación de capital anteriormente descrita en un importe superior a 12,5 millones de euros, la estrategia de la Sociedad se modificaría en los puntos descritos a continuación.

A continuación, se presenta un resumen de la estrategia y ventajas competitivas de la Sociedad

Estrategia:

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 amuebladas y con electrodomésticos nuevos o que necesiten algún tipo de gestión urbanística que haga que la rentabilidad del mismo sea más atractiva. 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 podrían alquilarse amuebladas, al objeto de permitir renegociaciones al alza en las rentas, respecto a las inicialmente ofertadas.

No obstante, tal y como se ha informado mediante los Hechos Relevantes publicados el día 17 de mayo de 2019, debido al interés mostrado por parte de ciertos accionistas actuales internacionales, así como de otros inversores institucionales, en participar en una ampliación de capital por un importe aproximado de 15 millones de euros, el Consejo de Administración decidió convocar la Junta General Extraordinaria de Accionistas para su celebración el 19 de junio de 2019 y proponer la ampliación de capital objeto de este Documento de Ampliación.

La referida Junta General aprobó dicho acuerdo, así como las propuestas que se describen a continuación, condicionadas a la suscripción de la ampliación de capital en un importe mínimo de 12,5 millones euros:

1. Modificación del Contrato de Gestión para modificar la comisión de éxito a percibir por parte de la Sociedad Gestora (VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.). A continuación, se describen los términos objeto de modificación:

A partir del 1 de enero de 2019, la comisión de éxito pasará a calcularse como el 16% del Incremento Anual del Precio de Cotización. El Incremento Anual del Precio de Cotización será la diferencia entre el Precio de Cotización medio ponderado de la acción de la Sociedad en las 90 sesiones bursátiles anteriores al cierre del año correspondiente y el Precio de Cotización medio ponderado de la acción de la Sociedad en las 90 sesiones bursátiles anteriores al cierre del año anterior, y ajustado por los dividendos u otras distribuciones efectuadas en el año en cuestión.

La comisión de éxito será pagadera una vez que el Precio de Cotización ascienda a un mínimo de 15,7 euros (EPRA NAV por acción a 31 de diciembre de 2018).

Se establece además un *hurdle rate* del 6% anual con “*full catch-up*” y un “*high water mark mechanism*”:

- El *hurdle rate* supone un 6% de la capitalización bursátil neta del ejercicio anterior, ajustado por dividendos u otras distribuciones a los accionistas, compraventas de

acciones propias y emisiones o amortizaciones de acciones efectuadas en el año en curso. Dichos ajustes se ponderarán por el número de días transcurridos desde la fecha del hecho generador hasta el 31 de diciembre del ejercicio en curso. La comisión de éxito (a percibir por la Sociedad Gestora) sólo será pagadera si el importe distribuible del año en curso excede del *hurdle rate*.

- El mecanismo de *full catch-up* implica que, si durante uno varios años, el importe distribuible del año en curso no es suficiente para pagar íntegramente el *full catch-up* devengado en ese periodo, entonces la comisión de éxito de los años siguientes se calculará sobre un periodo a contar desde el último ejercicio en el que se pagó íntegramente el *full catch-up*. De este modo, el importe pendiente de *full catch-up* devengado y no pagado será pagadero en ejercicios posteriores cuando el importe distribuible del año en curso sea suficiente.
- La comisión de éxito está sujeta a un mecanismo de *high water mark*. Este mecanismo tiene como objetivo que se devengue comisión de éxito sobre la base ya utilizada un ejercicio donde la comisión de éxito fue íntegramente abonada.

En el cálculo del “importe distribuible del año en curso” ya está incluido el *high water mark* debido a que el importe base relativo a la capitalización bursátil neta del año anterior al año objeto del cálculo de la comisión de éxito es la capitalización bursátil neta del último año en que la comisión de éxito fue íntegramente pagada.

En el Anexo IV del presente Documento de Ampliación se ha incluido una explicación detallada del cálculo del *success fee* así como cinco ejemplos prácticos. La documentación incluida en el anexo citado anteriormente fue publicada mediante Hecho Relevante de fecha 5 de junio de 2019.

La comisión de éxito se pagará en acciones de la Sociedad, excepto el IVA que se pagará en efectivo.

La Sociedad pagará la comisión de éxito en los siete días hábiles siguientes a la fecha de aprobación de las cuentas anuales consolidadas de acuerdo a la normativa IFRS por la Junta General de Accionistas.

Por otro lado, se ha acordado establecer como nueva fecha de finalización del Contrato de Gestión el 31 de diciembre de 2024, a menos que la Sociedad comience su liquidación antes de esa fecha. En ese caso, el contrato se extenderá hasta el 31 de diciembre de 2026 o hasta la fecha de liquidación de la Sociedad si es anterior.

En caso de resolución del contrato de gestión por (a) la liquidación de la Sociedad (b) el incumplimiento del contrato de gestión por la sociedad gestora declarado por un tribunal o autoridad competente, o (c) desde abril de 2020, como consecuencia de la formulación en el mercado de una oferta de adquisición por las acciones de la Sociedad, sujeto a que al

menos el 75% de los accionistas de la Sociedad apruebe la terminación del contrato de gestión con un preaviso mínimo de 180 días, la Sociedad no pagará a la sociedad gestora ninguna comisión de resolución (*Termination Fee*).

En caso de la resolución del contrato por el acuerdo de al menos el 75% de los accionistas de la Sociedad antes del 31 de diciembre de 2024, la Sociedad pagará a la sociedad gestora una comisión de resolución (*Termination Fee*) en los términos ya vigentes: la suma de (i) dos veces el *management fee* pagado en el año anterior a la fecha de resolución y (ii) el *success fee* pagadero en los dos años naturales siguientes a la fecha de resolución.

En caso de resolución del contrato de gestión por la liquidación de la Sociedad, la Sociedad pagará a la sociedad gestora el *success fee* conforme a lo descrito anteriormente y no pagará ningún otro *Termination Fee*.

2. Aprobación de una nueva estrategia a partir del 1 de enero de 2022 en función del cumplimiento de las condiciones que se describen a continuación:

Se aprueba como estrategia de puesta en valor de los activos de la Sociedad, dirigida a maximizar el valor de los accionistas, la liquidación total de la cartera de activos de la Sociedad y posterior devolución de valor a los accionistas a partir del 1 de enero de 2022 en el caso de que se cumpla alguna de las siguientes condiciones:

- (i) Que el net equity de la Sociedad, conforme a las cuentas anuales consolidadas preparadas según las normas IFRS a 31 de diciembre de 2021 sea inferior a 100.000.000 euros;
- (ii) Que la media del volumen de negociación diario de las acciones durante el ejercicio 2021 sea inferior a 75.000 euros.

Corresponderá al Consejo de Administración verificar el cumplimiento de las referidas condiciones y, en su caso, informar a los accionistas del mismo. Este acuerdo se ejecutará mediante la desinversión de la Sociedad en su cartera de activos y la posterior distribución a los accionistas tanto del resultado de la liquidación de activos como de cualquier saldo de tesorería de la Sociedad que resulte disponible, una vez atendidas sus obligaciones legales y contractuales.

Adicionalmente, el Consejo de Administración celebrado el pasado 17 de mayo de 2019, se comprometió por unanimidad a hacer sus mejores esfuerzos para la admisión de las acciones de la Sociedad en las Bolsas de Valores españolas y su incorporación en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo) con la intención de que sean admitidas a negociación antes del 31 de marzo de 2020.

Ventajas competitivas:

Las principales ventajas competitivas de la Sociedad son las siguientes:

- Conocimiento profundo del mercado de compra y alquiler. VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L. (en adelante, la “**Sociedad Gestora**”) tiene acceso a una base de datos de más de 80 millones de comparables en España, Portugal, Italia, Grecia, Brasil, Perú, Rumania, Polonia y más de 2 millones de transacciones (cerca del 100% de las ciudades donde invierte VBARE). Esta información permite a la Compañía entender mejor que nadie los precios a los que comprar, las rentas a las que alquilar y las zonas/segmentos más atractivos para una futura revalorización de los inmuebles. El detalle de las operaciones vinculadas realizadas con la Sociedad Gestora ha sido incluido en el apartado 1.9 del presente Documento de Ampliación. Asimismo, en el apartado 1.12.2 se ha incluido un riesgo correspondiente al potencial conflicto de interés entre los accionistas de la Sociedad Gestora y la Sociedad.
- Clara definición de las zonas donde la Compañía quiere invertir. VBARE se centra en la adquisición de inmuebles residenciales en las áreas metropolitanas de las grandes ciudades españolas (Madrid, Málaga, Barcelona, Valencia, Zaragoza, Bilbao, Sevilla, La Coruña, Alicante y Palma de Mallorca), en zonas con amplia demanda de alquiler y con futuras expectativas de desarrollo.
- Foco en oportunidades *wholesale* (enfoque en oportunidades de cierto volumen con acceso limitado al resto de los compradores individuales). Las oportunidades que se identifican provienen principalmente de fondos institucionales, bancos, promotores y *family offices*, no enfocándose en la compra de pisos o casas individuales a la que la mayor parte de los pequeños inversores o potenciales compradores tienen acceso. Esto permite conseguir precios mayoristas por debajo del precio de mercado de particulares.
- Gestión interna del reacondicionamiento y mejoras de los inmuebles. El equipo de la Sociedad tiene gran experiencia en el reacondicionamiento de inmuebles residenciales. En la actualidad la Sociedad dispone de personal especializado capaz de gestionar diferentes empresas constructoras. Adicionalmente la Compañía invierte en diseño, funcionalidad y guía de estilo en sus inmuebles, lo que los hace muy atractivos para los potenciales inquilinos.
- Gestión interna del alquiler y venta de los inmuebles. Cuenta con una estrategia de alquileres que hace tanto a través de sus comerciales como de *brokers* locales externos en caso de que fuese necesario, consiguiendo tiempo de alquiler muy cortos, gracias a un *pricing* ajustado, y unas reformas/adecuación que hace que la Compañía pueda ofrecer pisos mejores que la media de las zonas donde está presente.

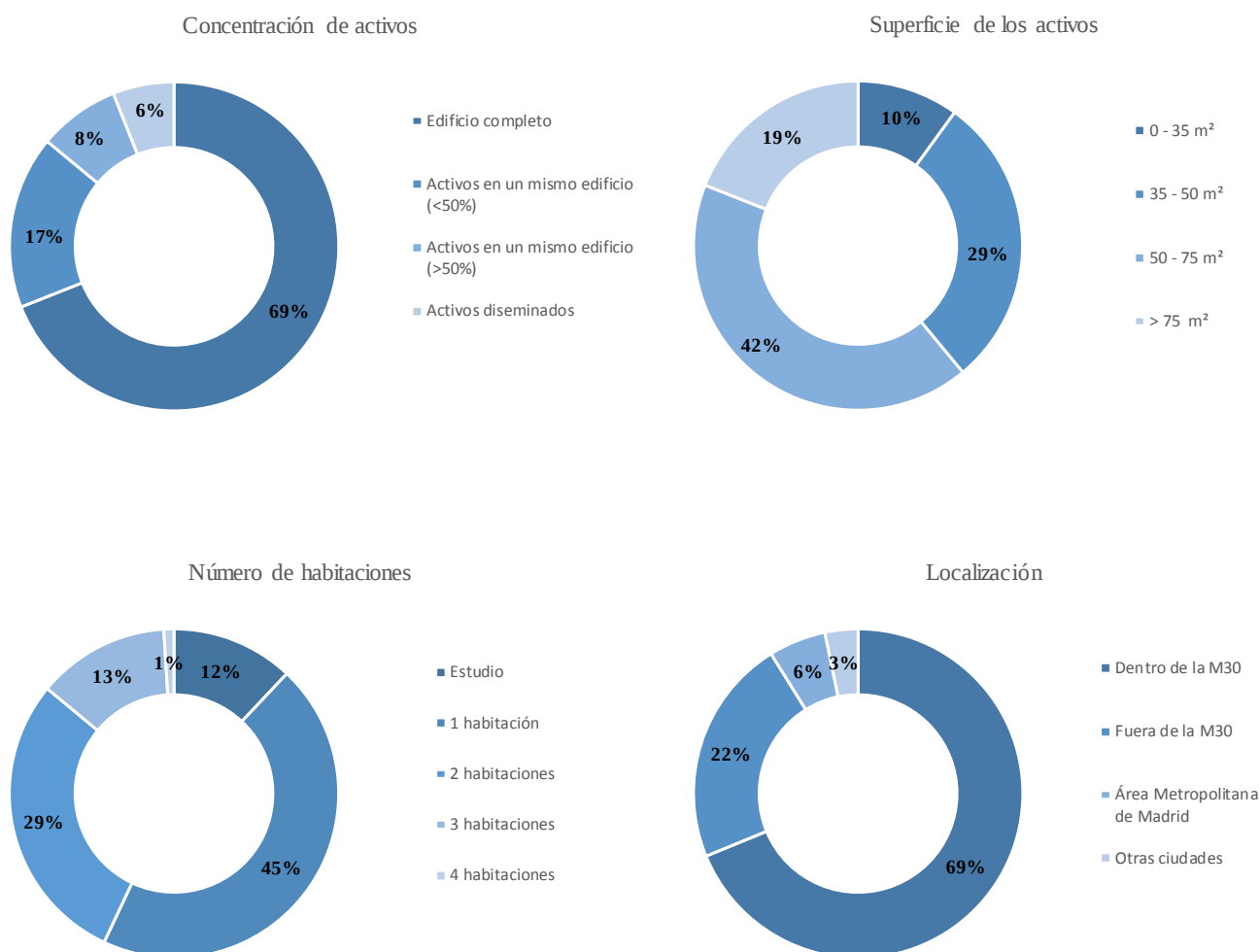
Cartera de activos:

La cartera de activos de la Sociedad en el momento de incorporación a cotización en el MAB estaba compuesta por 161 viviendas con 11 plazas de parking y 59 trasteros anejos, 5 locales

comerciales y 17 plazas de aparcamiento ubicadas en los mismos inmuebles, pero con distinta finca registral. El coste total de adquisición de la cartera ascendía a 13,7 millones de euros mientras que la valoración de los activos a 30 de septiembre de 2016 realizada por Aguirre Newman ascendía a 20,8 millones de euros.

A la fecha del presente Documento de Ampliación la cartera de activos está formada por 301 unidades de las cuales 294 son viviendas y 7 son locales comerciales cuya superficie bruta alquilable asciende a 17.717 m². El capital total invertido asciende a 38,4 millones de euros mientras que la valoración de los activos a 31 de marzo de 2019 realizada por Aguirre Newman asciende a 57,4 millones de euros.

A continuación, se muestra de forma gráfica las principales características de la cartera actual de activos:



1.6. Información financiera.

1.6.1. Información financiera correspondiente al último ejercicio junto con el informe de auditoría. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso.

De conformidad con la Circular MAB 6/2018, la Sociedad publicó con fecha 4 de marzo de 2019 la información financiera auditada correspondiente al ejercicio 2018, a saber:

- Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2018 e Informe de Gestión Consolidado del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2018, formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) junto con el correspondiente informe de auditoría.
- Cuentas Anuales Individuales del ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2018 e Informe de Gestión Individual del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018, formuladas con sujeción al plan general contable español (PGC) junto con el correspondiente informe de auditoría.

Esta información ha sido incluida en los Anexos I y II del presente Documento de Ampliación.

1.6.2. En caso de que el informe de auditoría contenga opiniones con salvedades, desfavorables o denegadas, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello.

Las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2018 han sido auditadas por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., que emitió el correspondiente informe de auditoría sin opinión con salvedades, desfavorable o denegada, con fecha 4 de marzo de 2019.

Las Cuentas Anuales Individuales correspondientes al ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2018 han sido auditadas por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., que emitió el correspondiente informe de auditoría sin opinión con salvedades, desfavorable o denegada, con fecha 4 de marzo de 2019.

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

La Sociedad publicó con fecha 14 de mayo de 2019 los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados de la Sociedad y sociedades dependientes, del periodo de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2019, preparados de conformidad con las Normas Internacionales de

Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), formulados el 14 de mayo de 2019 en español e inglés.

Los mencionados estados financieros han sido sometidos a revisión limitada por parte de PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., que emitió el correspondiente informe de revisión limitada sin opinión con salvedades, desfavorable o denegada, con fecha 14 de mayo de 2019.

Esta información ha sido incluida el Anexo III del presente Documento de Ampliación.

Desde el cierre de 31 de marzo de 2019 hasta la fecha del presente Documento de Ampliación no se han producido variaciones significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la entidad emisora.

1.8. Principales inversiones de la entidad emisora en cada ejercicio cubierto por la información financiera aportada (ver puntos 1.6 y 1.7), ejercicio en curso y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento de Ampliación.

Ejercicio 2018:

Con fecha 21 de marzo de 2018, VBARE, mediante escritura pública de compraventa número 398 otorgada ante el notario de Madrid D. Carlos de Prada Guaita, adquirió un edificio ubicado en la calle Concordia número 5 de Móstoles. El edificio se compone de 12 viviendas y 1 local comercial. El coste de adquisición de dicho edificio fue de 1.106 miles de euros (incluidos los costes de transacción). El acuerdo exclusivo y vinculante para la adquisición del activo fue comunicado mediante el correspondiente Hecho Relevante el 23 de febrero de 2018. La formalización de la compraventa fue comunicada mediante el correspondiente Hecho Relevante el 22 de marzo de 2018.

Con fecha 26 de junio de 2018 la Sociedad, mediante escritura pública de compraventa número 942 otorgada ante el notario de Madrid D. Carlos de Prada Guaita, adquirió 14 viviendas ubicadas en la calle Eugenio Gross de Málaga. El coste de adquisición del edificio fue de 1.367 miles de euros (incluidos los costes de transacción). Esta adquisición fue comunicada mediante los Hechos Relevantes publicados los días 2 de mayo y 26 de junio de 2018.

Con fecha 24 de julio de 2018 la Sociedad, mediante escritura pública de compraventa número 1.156 otorgada ante el notario de Madrid D. Carlos de Prada Guaita, adquirió un edificio de 11 viviendas y un local comercial ubicadas en la calle Don Quijote de Madrid. El coste de adquisición del edificio fue de 1.254 miles de euros (incluidos los costes de transacción). Esta adquisición fue comunicada mediante los Hechos Relevantes publicados los días 19 de junio y 24 de julio de 2018.

Con fecha 3 de octubre de 2018, VBARE adquirió un inmueble sito en la calle Luchana número 20 de Madrid mediante escritura de compraventa número 1.406, otorgada ante el notario de Madrid, D. Carlos de Prada Guaita. El precio de compraventa del inmueble ascendió a 10.914 miles de euros (incluidos los costes de la transacción). Esta operación de compra comunicada

mediante los correspondientes Hechos Relevantes de fecha 12 de abril de 2018 y 3 de octubre de 2018.

Ejercicio 2019: del 1 de enero de 2019 a 31 de marzo de 2019

Con fecha 8 de enero de 2019 la Sociedad, mediante escritura pública de compraventa número 7 otorgada ante el notario de Madrid D. Carlos de Prada Guaita, adquirió un edificio de 27 viviendas y 2 locales comerciales ubicados en un inmueble sito en la calle Vallehermoso de Madrid. El coste de adquisición del edificio fue de 5.264 miles de euros (excluidos los costes de transacción). Esta adquisición fue comunicada mediante el Hecho Relevante publicado el 8 de enero de 2019.

Ejercicio 2019: principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento de Ampliación

A la fecha del presente Documento de Ampliación la Sociedad no cuenta con inversiones comprometidas.

1.9. Información relativa a operaciones vinculadas realizadas durante el ejercicio en curso y el ejercicio anterior.

De acuerdo a la Orden EHA/3050/2004 se considera operación vinculada toda transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre las partes vinculadas con independencia de que exista o no contraprestación. La Orden se refiere en concreto a compras o ventas de bienes, terminados o no; compras o ventas de inmovilizado, ya sea material, intangible o financiero; prestación o recepción de servicios; contratos de colaboración; contratos de arrendamiento financiero; transferencias de investigación y desarrollo; acuerdos sobre licencias; acuerdos de financiación, incluyendo préstamos y aportaciones de capital, ya sean en efectivo o en especie; intereses abonados o cargados; o aquellos devengados pero no pagados o cobrados; dividendos y otros beneficios distribuidos; garantías y avales; contratos de gestión; remuneraciones e indemnizaciones; aportaciones a planes de pensiones y seguros de vida; prestaciones a compensar con instrumentos financieros propios (planes de derechos de opción, obligaciones convertibles, etc.), y compromisos por opciones de compra o de venta u otros instrumentos que puedan implicar una transmisión de recursos o de obligaciones entre la sociedad y la parte vinculada.

A efectos de este apartado, se considerarán significativas aquellas operaciones cuya cuantía exceda del 1% de los ingresos o de los fondos propios de la Sociedad (considerando para el cómputo como una sola operación todas las operaciones realizadas con una misma persona o entidad).

<i>€ miles</i>	31.12.2018	31.03.2019
Importe Neto de la Cifra de Negocios	1.427	461
Fondos Propios	37.145	37.832
1% del Importe Neto de la Cifra de Negocios	14	5
1% de los Fondos Propios	378	371

Ejercicio 2018:

A continuación, se detallan las transacciones realizadas con partes vinculadas realizadas durante el ejercicio 2018:

<i>€ miles</i>	Honorarios de éxito	Honorario de gestión	Otros servicios	Total
VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.	1.153	542	0	1.695
Aura Asset Management, S.L.	0	0	91	91
Total	1.153	542	91	1.786

Las operaciones realizadas con VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L. se corresponden con los servicios de gestión de activos. Las condiciones del contrato de gestión y la forma de cálculo del honorario de éxito y de gestión fueron explicadas en el apartado 1.6. del DIIM. Las mismas no han variado durante el ejercicio 2018.

A continuación, se incluye un detalle del cálculo del honorario de éxito correspondiente al ejercicio 2018. Dicho cálculo ha sido extraído de la nota 13.c) de las Cuentas Anuales Consolidadas auditadas para el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2018.

<i>€ miles</i>	31.12.2018
Patrimonio neto al inicio del ejercicio	29.973
Incrementos de patrimonio neto durante el periodo (prorratedos)	1.136
Resultado del periodo (antes de Honorario de éxito)	5.954
Hurdle rate (8%)	2.489
Catch-up acumulado	598
Carried interest	555
Total honorario de éxito (16% más IVA)	1.153

Las operaciones realizadas con Aura Asset Management, S.L. se corresponden a principalmente con costes derivados de comercialización y formalización de alquileres y con el alquiler de la sede social de la Compañía.

La Sociedad procedió a internalizar las labores de comercialización y formalización de alquileres a partir del 1 de noviembre de 2018, procediendo desde esa fecha a realizar dichas labores con sus propios profesionales. De esta manera, a la fecha del presente Documento de Ampliación las operaciones vinculadas realizadas con Aura Asset Management, S.L. se corresponde únicamente con el alquiler de la sede social de la Compañía.

Ejercicio 2019: del 1 de enero de 2019 a 31 de marzo de 2019

A continuación, se detallan las transacciones realizadas con partes vinculadas durante el primer trimestre de 2019:

<i>€ miles</i>	Honorario de éxito	Honorario de gestión	Otros servicios	Total
VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.	271	181	0	452
Aura Asset Management, S.L.	0	0	12	12
Total	271	181	12	464

Las operaciones realizadas con VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L. se corresponden con los servicios de gestión de activos. Las condiciones del contrato de gestión y la forma de cálculo del honorario de éxito y de gestión fueron explicadas en el apartado 1.6. del DIIM. Las mismas no han variado durante el ejercicio 2019. No obstante, las condiciones del honorario de éxito podrían sufrir modificaciones, tal y como se ha descrito en el apartado 1.5 del presente Documento de Ampliación.

A continuación, se incluye un detalle del cálculo del honorario de éxito correspondiente al periodo comprendido entre el 1 de enero de 2019 y el 31 de marzo de 2019. Dicho cálculo ha sido extraído de la nota 10.c) de los Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2019, sometidos a revisión limitada.

<i>€ miles</i>	31.03.2019
Patrimonio neto al inicio del ejercicio	37.145
Incrementos de patrimonio neto durante el periodo (prorratedos)	0
Resultado del periodo (antes de Honorario de éxito)	1.399
Hurdle rate (8%)	733
Catch-up acumulado	176
Carried interest	95
Total honorario de éxito (16% más IVA)	271

Las operaciones realizadas con Aura Asset Management, S.L. se corresponden al alquiler de la sede social de la Compañía.

En el apartado 1.12.2 se ha incluido un riesgo asociado a la dependencia de VBARE de la Sociedad Gestora.

La Sociedad considera que las operaciones vinculadas anteriormente descritas han sido realizadas en condiciones de mercado.

No se han realizado operaciones vinculadas significativas con posterioridad al del 31 de marzo de 2019.

- 1.10. En el caso de que, a voluntad de la entidad emisora, se cuantifiquen previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros (ingresos o ventas, costes, gastos generales, gastos financieros, amortizaciones y beneficio antes de impuestos) se deberá indicar expresamente que la inclusión de este tipo de previsiones y estimaciones implicará el compromiso de informar al mercado, en cuanto se advierta como probable, que los ingresos y costes difieren significativamente de los previstos o estimados. En todo caso, se considerará como tal una variación, tanto al alza como a la baja, igual o mayor a un 10 por ciento. No obstante lo anterior, por otros motivos, variaciones inferiores a ese 10 por ciento podrían ser significativas. Asimismo, se deberá incluir también lo siguiente:**

No aplica dado que la Compañía no ha presentado previsiones.

1.10.1. Que se han preparado utilizando los criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica.

No aplica dado que la Compañía no ha presentado previsiones

1.10.2. Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones.

No aplica dado que la Compañía no ha presentado previsiones

1.10.3. Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra.

No aplica dado que la Compañía no ha presentado previsiones

1.11. Declaración sobre el capital circulante.

El Consejo de Administración de la Sociedad declara que, tras realizar un análisis con la diligencia debida, la Sociedad dispone del capital circulante (*working capital*) suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de presentación del presente Documento de Ampliación.

1.12. Factores de riesgo.

1.12.1. Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad y su exposición al tipo de interés

Riesgo relativo al ratio de endeudamiento y capacidad de repago de la deuda

A 31 de marzo de 2019, la Sociedad tiene una deuda financiera con entidades de crédito cuyo nominal pendiente asciende a 20.125 miles de euros. Teniendo en cuenta la valoración de los activos a 31 de marzo de 2019 llevada a cabo por Aguirre Newman, S.A.U. cuyo importe asciende a 57.384 miles de euros, el ratio *Loan To Value* se situaría en el 35,1%.

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, ampliar capital o enajenar algún inmueble propiedad de la Sociedad. No se puede asegurar que una supuesta 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.

Riesgos relativos al tipo de interés variable

A 31 de marzo de 2019, la Sociedad tiene una deuda financiera con entidades de crédito cuyo nominal pendiente asciende a 20.125 miles de euros, de los cuales 1.894 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. 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.

Riesgo relativo cumplimiento de los covenants financieros

Asimismo, y exclusivamente con un contrato de financiación, la Sociedad deberá cumplir con determinadas obligaciones financieras (ratios principalmente ligados al valor del activo en relación al principal del préstamo pendiente - LTV).

La relación de obligaciones con las que debe cumplir la Sociedad en el citado préstamo para evitar que la entidad financiera de por vencido el préstamo o pueda 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.

El importe nominal pendiente del préstamo ligado a los citados ratios asciende a 31 de marzo de 2019 a 652 miles de euros.

Riesgo asociado a la financiación de las nuevas inversiones

En el caso de que la Sociedad no consiga obtener la financiación necesaria para acometer nuevas inversiones, la Sociedad podría tener dificultades para lograr un grado adecuado de cumplimiento del plan de negocio, lo que afectaría negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

1.12.2. Riesgos operativos

Riesgo de conflicto de interés de los administradores de la Sociedad

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 con los siguientes porcentajes de participación a 31 de diciembre de 2018:

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

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

Participación de los consejeros de la Sociedad en la Sociedad:

	Directa	Indirecta
Fernando Ernesto Acuña Ruiz	-	<1%
Juan Manuel Soldado Huertas	-	-
Yair Ephrati	-	<1%
Ido Nouberger	5,12%	-

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).

Dado que los accionistas de la Sociedad Gestora son a su vez accionistas de la Sociedad y ocupan cuatro de los seis puestos del Consejo de Administración de la Sociedad, 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 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 referidas prohibiciones legales 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. (sociedad que actualmente presta los servicios de alquiler de la sede social de la Sociedad) A estos efectos, a la fecha del presente DAC no han existido situaciones en las que los miembros del Consejo de Administración hayan tenido que abstenerse a ejercer su derecho de voto, para salvar una situación de conflicto de intereses.

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 han descrito en detalle en el apartado 1.6.1. del DIIM, ésta es responsable, entre otros, de la gestión de los activos propiedad 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 de Gestión, 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.

Riesgo de cambios normativos

Las actividades de la Sociedad están sometidas a disposiciones legales y reglamentarias de orden técnico, medioambiental, fiscal y mercantil, así como a requisitos urbanísticos de seguridad, técnicos y de protección al consumidor, entre otros. Las administraciones locales, autonómicas, nacionales y de la Unión Europea pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos que podrían incluir restricciones que limitasen la realización de determinadas operaciones por parte de la Sociedad.

Cualquier modificación o cambio sustancial en dichas disposiciones legales y reglamentarias (en especial el régimen fiscal de las SOCIMI) o un cambio significativo en la forma en que las mismas son interpretadas o aplicadas, podría forzar a la Sociedad a modificar sus planes, proyecciones o incluso inmuebles y, por tanto, asumir costes adicionales, lo que afectaría negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

Riesgo vinculado a la solvencia de los arrendatarios

Los inquilinos podrían atravesar ocasionalmente circunstancias financieras desfavorables que les impidieran atender sus compromisos de pago debidamente. En caso de incumplimiento de los arrendatarios, la recuperación del inmueble puede demorarse hasta conseguir el desahucio judicial y por tanto la disponibilidad de este para destinarlo nuevamente al alquiler. Todo ello podría afectar negativamente al negocio, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

Riesgo asociado a la posible quiebra de las entidades financieras en las que la Sociedad deposite su efectivo o fondos obtenidos

Las entidades financieras en las que la Sociedad deposita su efectivo, así como los fondos obtenidos e inversiones financieras (entre otras las imposiciones o depósitos) podrían entrar en causa de disolución y acabar en liquidación, con el consiguiente impacto negativo en las actividades, resultados o valoración de la Sociedad.

El retraso o, en su caso, la no obtención de determinadas licencias, permisos y autorizaciones, así como, la obtención de resultados desfavorables de la Inspección Técnica de Edificios – ITE, en relación con los activos inmobiliarios de VBARE podría afectarle negativamente

VBARE y/o los arrendatarios de sus activos inmobiliarios están obligados a obtener determinadas licencias, permisos y autorizaciones, tales como licencias de ocupación o

de actividad, así como, la obtención de resultados favorables de la Inspección Técnica de Edificios – ITE. Aunque actualmente la Sociedad cuenta, a su juicio, con las licencias necesarias relativas a sus activos, VBARE podría en un futuro adquirir activos que no contarán con las licencias y permisos necesarios o no cumplieren con las normas urbanísticas al tiempo de la adquisición. Asimismo, VBARE está obligada en determinadas circunstancias a renovar o actualizar las licencias o permisos existentes como por ejemplo tras la rehabilitación de los inmuebles o el cambio del uso de estos. Dado que la concesión de tales licencias o permisos por parte de las autoridades puede prolongarse en el tiempo o incluso no producirse, VBARE podría ver limitada o impedida la posibilidad de explotar sus activos inmobiliarios. Todo ello podría provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera de VBARE.

Riesgo de reclamaciones judiciales y extrajudiciales

La Sociedad podría verse afectada por reclamaciones judiciales y extrajudiciales relacionadas con los materiales utilizados en el reacondicionamiento y mejora, incluyendo los posibles defectos del inmueble que se deriven de actuaciones y omisiones de terceros contratados por la Sociedad, tales como arquitecto, ingenieros y contratistas o subcontratistas de la construcción. Asimismo, la Sociedad también puede verse afectada por impagos de sus arrendatarios, así como por otros actos realizados por éstos. De igual manera la Sociedad podrá verse incurso en procedimientos de inspección o sancionadores promovidos por la Administración.

La Sociedad podría incurrir en responsabilidad frente a terceros como consecuencia de accidentes producidos en el activo del que la Sociedad es propietaria.

Si se produjeran daños no asegurados o de cuantía superior a la de las coberturas contratadas, o un incremento del coste financiero de los seguros, la Sociedad experimentaría una pérdida en relación con la inversión realizada en el activo afectado, así como una pérdida de los ingresos previstos procedentes del mismo.

A la fecha del presente Documento de Ampliación la Sociedad no está afectada por ningún tipo de reclamaciones judiciales y extrajudiciales.

Posible responsabilidad de la Sociedad por las actuaciones de contratistas y subcontratistas

La Sociedad puede contratar o subcontratar trabajos de rehabilitación con terceros. Dependiendo de la naturaleza del trabajo solicitado, estos contratos se firman tanto con empresas constructoras como de reformas integrales.

Los contratistas o subcontratistas con los que trabaja la Sociedad podrían no cumplir con sus compromisos, retrasarse en las entregas o atravesar dificultades financieras que no les permitan ejecutar a tiempo lo convenido, dando lugar a que la Sociedad tenga que destinar recursos adicionales para cumplir con sus compromisos.

Cualquier incumplimiento por parte del contratista de la normativa de la seguridad e higiene en el trabajo y de la normativa laboral y de Seguridad Social (estar al corriente del pago de las cotizaciones sociales y que sus empleados estén debidamente contratados), podría, en determinadas circunstancias, conllevar la responsabilidad de la Sociedad frente a estas obligaciones.

Riesgo de concentración geográfica

Según la política de inversión de la Sociedad, su actividad se desarrolla en las principales ciudades españolas, si bien, actualmente la totalidad de su cartera, excepto un activo localizado en Málaga, se localiza en la Comunidad de Madrid. A 31 de marzo de 2019, el 96,7% de los ingresos procedía de activos ubicados en la Comunidad de Madrid. En lo que respecta al valor de los activos, el 96,8% del valor a 31 de marzo de 2019 procede de activos ubicados en la Comunidad de Madrid. Por tanto, las condiciones económicas particulares que presente esta región podrían afectar negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la cartera de activos, así como afectar negativamente a la demanda de alquiler de vivienda e incluso impedir a los inquilinos satisfacer sus obligaciones de pago y provocar una disminución en la tasa de ocupación de los inmuebles alquilados por la Sociedad.

Riesgo de daños de los inmuebles

Los inmuebles de la Sociedad están expuestos a daños procedentes de posibles incendios, inundaciones, accidentes u otros desastres naturales. Si alguno de estos daños no estuviese asegurado o supusiese un importe mayor a la cobertura contratada, la Sociedad tendría que hacer frente a los mismos además de a la pérdida relacionada con la inversión realizada y los ingresos previstos, con el consiguiente impacto en la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

Asimismo, como consecuencia del ejercicio de la actividad patrimonialista por la Sociedad, existe el riesgo de que se formulen reclamaciones en contra de la Sociedad por posibles defectos en las características técnicas y en los materiales de construcción de los inmuebles alquilados.

Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios

La tenencia y adquisición de activos inmobiliarios implica ciertos riesgos de inversión, tales como que el rendimiento de la inversión sea menor que el esperado o que las estimaciones o valoraciones realizadas puedan resultar imprecisas o incorrectas.

Asimismo, el valor de mercado de los activos podría reducirse o verse afectado negativamente en determinados casos como, por ejemplo, en el caso de que varíen las rentabilidades esperadas de los activos o de evoluciones adversas desde un punto de vista macroeconómico o incluso de incertidumbre política.

En consecuencia, la Sociedad no puede asegurar que una vez adquiridos los activos inmobiliarios no pudieran aparecer factores significativos desconocidos en el momento de la adquisición, tales como limitaciones impuestas por la ley o de tipo medioambiental, o que no se cumplan las estimaciones con las que se haya efectuado su valoración. Esto podría dar lugar a que la valoración de sus activos pudiera verse reducida y podría ocasionar un impacto material adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

1.12.3. Riesgos fiscales

Cualquier cambio en la legislación fiscal (incluyendo cambios en el régimen fiscal de SOCIMI) podría afectar de manera negativa a la Sociedad

Cualquier cambio (incluidos cambios de interpretación) en la Ley de SOCIMI o en relación con la legislación fiscal en general, en España o en cualquier otro país en el que la Sociedad pueda operar en el futuro o en el cual los accionistas de la Sociedad sean residentes, incluyendo pero no limitado a (i) la creación de nuevos impuestos o (ii) el incremento de los tipos impositivos en España o en cualquier otro país de los ya existentes, podrían tener un efecto adverso para las actividades de la Sociedad, sus condiciones financieras, sus previsiones o resultados de operaciones.

Aplicación del gravamen especial

La Sociedad podrá llegar a estar sujeta a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas significativos si éstos no cumplen con el requisito de tributación mínima.

Los Estatutos Sociales contienen obligaciones de indemnización de los Accionistas Cualificados a favor de la SOCIMI con el fin de evitar que el potencial devengo del gravamen especial del 19% previsto en la Ley de SOCIMI tenga un impacto negativo en los resultados de la Sociedad. En virtud de esa previsión estatutaria, los Accionistas Cualificados estarían obligados a asumir los costes fiscales asociados a la percepción del dividendo y, en su caso, a asumir el pago de la indemnización prevista en los Estatutos Sociales (gravamen especial), incluso aun cuando no hubiesen recibido cantidad líquida alguna por parte de la SOCIMI. No obstante, los Accionistas Cualificados podrían incumplir las obligaciones que los Estatutos Sociales les imponen.

Pérdida del régimen fiscal de las SOCIMI

La Sociedad podría perder el régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI, pasando a tributar por el régimen general del IS, en el propio período impositivo en el que se manifieste alguna de las circunstancias siguientes:

- i) La exclusión de negociación en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.

- ii) El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de la Ley de SOCIMI, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.
- iii) La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial, de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de la Ley de SOCIMI. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.
- iv) La renuncia a la aplicación del régimen fiscal especial previsto en la Ley de SOCIMI.
- v) El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en la Ley de SOCIMI para que la Sociedad pueda aplicar el régimen fiscal especial, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo de mantenimiento de los Activos Cualificados no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

La pérdida del régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMI implicaría que la Sociedad (i) quedase obligada a ingresar, en su caso, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resultase de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en periodos impositivos anteriores al incumplimiento, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resultasen procedentes, y que (ii) no pudiera optar de nuevo por su aplicación durante al menos tres años desde la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación dicho régimen.

1.12.4. Riesgos asociados al sector inmobiliario

Carácter cíclico del sector inmobiliario

La actividad inmobiliaria a nivel global y en concreto en la Península Ibérica está sujeta a ciclos dependientes del entorno económico-financiero. Los niveles de ocupación de los inmuebles, los precios de las rentas obtenidas y en definitiva el valor de los activos está afectado, entre otros factores, por la oferta y la demanda de inmuebles de características similares, los tipos de interés, la inflación, la tasa de crecimiento económico, la legislación, los acontecimientos políticos y económicos, además de factores demográficos y sociales.

La Sociedad no puede predecir cuál será la tendencia del ciclo económico en los próximos años, ni si se producirá una recesión respecto a la actual situación del ciclo del sector inmobiliario de España, lo que podría ocasionar una disminución en las ventas y en los precios de alquiler y un aumento en los costes de financiación.

Riesgos derivados de la posible oscilación en la demanda, así como la potencial disminución de los precios de alquiler

En el caso de que los arrendatarios no decidiesen renovar sus contratos en la fecha de vencimiento de estos y la Sociedad no lograra volver a arrendar los activos o lo hiciese a un precio inferior, la situación financiera y patrimonial, así como el valor del activo podrían decrecer.

Riesgo de competencia

Las actividades en las que opera el Emisor se encuadran en un sector competitivo en el que operan otras compañías especializadas, nacionales e internacionales, que requieren de importantes recursos humanos, materiales, técnicos y financieros.

La experiencia, los recursos materiales, técnicos y financieros, así como el conocimiento local de cada mercado son factores clave para el desempeño exitoso de la actividad en este sector.

Es posible que los grupos y sociedades con los que el Emisor compite pudieran disponer de mayores recursos, tanto materiales como técnicos y financieros; o más experiencia o mejor conocimiento de los mercados en los que opera, y pudieran ofrecer mejores condiciones técnicas o económicas que las del Emisor.

Además, en circunstancias normales y en periodos de auge distintos al actual, el sector inmobiliario es muy competitivo y está bastante fragmentado, caracterizándose por la existencia de pocas barreras de entrada a nuevas empresas.

Los competidores de la Sociedad son normalmente empresas de ámbito nacional o local, o incluso internacional, las cuales pueden tener mayor tamaño o recursos financieros.

Todo ello, podría afectar negativamente las actividades, los resultados y la situación financiera del Emisor.

Finalmente, la competencia en el sector inmobiliario podría dificultar, en algunos momentos, la adquisición de activos en términos favorables para el Emisor.

Asimismo, los competidores del Emisor podrían adoptar modelos de negocio de alquiler, de desarrollo y adquisición de inmuebles similares a los del Emisor. Todo ello podría reducir sus ventajas competitivas y perjudicar significativamente las actividades, los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

La Sociedad se enfrenta a los riesgos inherentes relacionados con la inversión inmobiliaria y las actividades de desarrollo

Los ingresos obtenidos por los inmuebles tienen asociados una serie de riesgos, entre otros:

- a) Los aumentos en los gastos no repercutibles por el Emisor tales como el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, gastos de comunidad o seguros;
- b) La necesidad periódica de renovar, reparar y re-alquilar los inmuebles;
- c) La capacidad para cobrar alquiler y cargos por servicios por parte de los inquilinos en un tiempo razonable;
- d) los retrasos en la recepción de las rentas alquiler, la terminación del contrato de arrendamiento de un inquilino o el fracaso de un inquilino a desalojar la vivienda, lo que podrían dificultar o retrasar la venta o re-arrendamiento del mismo; y
- e) la capacidad para obtener los servicios de mantenimiento o de seguros adecuados en términos comerciales y en las primas aceptables.

Riesgo de iliquidez de las inversiones

Las inversiones inmobiliarias son relativamente ilíquidas. La Sociedad podría tener dificultades para realizar rápidamente el valor efectivo de algunos de sus activos inmobiliarios o podría verse obligada a reducir el valor de realización.

La iliquidez de las inversiones podría limitar la capacidad para adaptar la composición de su cartera inmobiliaria a posibles cambios coyunturales obligando a la Sociedad a quedarse con activos inmobiliarios más tiempo del inicialmente proyectado.

1.23.4. Riesgos ligados a las acciones

Riesgo de falta de liquidez

Hasta la fecha las acciones de la Sociedad han tenido una reducida liquidez y pueden seguir teniéndola.

En este sentido, la inversión en acciones de la Sociedad es considerada como una inversión que conlleva una liquidez menor que la inversión en compañías cotizadas en un mercado regulado, y por consiguiente, los inversores han de tener en cuenta que (i) la inversión puede ser difícil de deshacer, no existiendo garantías de que los inversores vayan a recuperar el 100% de su inversión, y (ii) el valor de la inversión en la Compañía puede aumentar o disminuir, pero el precio de mercado de las acciones puede no reflejar el valor intrínseco de la Sociedad.

Evolución de la cotización

Los mercados de valores presentan en el momento de la elaboración de este Documento de Ampliación una elevada volatilidad fruto de la coyuntura que atraviesa la economía, lo que podría tener un impacto negativo en el precio de las acciones de la Sociedad.

1.23.5. Otros Riesgos

Falta de liquidez para la satisfacción de dividendos

Todos los dividendos y otras distribuciones pagaderas por la Sociedad dependerán de la existencia de beneficios disponibles para la distribución y de caja suficiente. Además, existe un riesgo de que la Sociedad genere beneficios, pero no tenga suficiente caja para cumplir, dinerariamente, con los requisitos de distribución de dividendos previstos en el régimen SOCIMI. Si la Sociedad no tuviera suficiente caja, la Sociedad podría verse obligada a satisfacer dividendos en especie o a implementar algún sistema de reinversión de los dividendos en nuevas acciones.

Como alternativa, la Sociedad podría solicitar financiación adicional, lo que incrementaría sus costes financieros, reduciría su capacidad para pedir financiación para el acometimiento de nuevas inversiones y ello podría tener un efecto material adverso en el negocio, condiciones financieras, resultado de las operaciones y expectativas de la Sociedad.

2. INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL

2.1 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 en caso de suscripción completa de la emisión.

A la fecha del presente Documento de Ampliación, el capital social de la Sociedad asciende a 11.948.605 euros, representado por 2.389.721 acciones de 5 euros de valor nominal cada una. Todas las acciones tienen los mismos derechos económicos y políticos.

La Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 19 de junio de 2019, cuyos acuerdos fueron publicados mediante Hecho Relevante el mismo 19 de junio de 2019, acordó aumentar el capital social de la Sociedad en un importe nominal máximo de 11.191.695 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de hasta 2.238.339 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad, de 5 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, 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 13,4 euros, de los cuales 5 euros se corresponden con el valor nominal de las acciones y 8,4 euros con la correspondiente prima de emisión.

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

El importe total efectivo de la emisión, en caso de suscribirse completamente la ampliación, ascenderá a 29.993.742,60 euros. El capital social de VBARE tras la ampliación, en caso de suscripción completa, ascendería a 23.140.300 euros (nominal), representado mediante 4.628.060 acciones de 5 euros de valor nominal cada una.

Si la ampliación de capital no se suscribe íntegramente dentro del plazo fijado para la suscripción, el capital social de la Sociedad se aumentará en la cuantía efectivamente suscrita, siempre que se haya suscrito un importe efectivo mínimo (nominal más prima) de 12.500.000 euros. El Consejo de Administración, con expresas facultades de sustitución en cualquiera de sus miembros, podrá acordar la suscripción incompleta del aumento de capital y declarar el capital social aumentado en la cuantía efectivamente suscrita.

2.2 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 dos periodos, según se detalla a continuación:

- Periodo 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 Acciones Nuevas inicialmente los accionistas que hayan adquirido acciones hasta el mismo día hábil 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 Iberclear hasta el segundo día hábil siguiente de la mencionada publicación del anuncio (los “**Accionistas Legitimados**”), quienes podrán, durante el Periodo 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. Asimismo, tendrán derecho de suscripción preferente los inversores que adquieran tales derechos en el mercado en una proporción suficiente para suscribir nuevas acciones (en adelante, los “**Inversores**”).

Serán necesarios 18 derechos de suscripción preferente para suscribir 17 acciones nuevas. A cada acción antigua le corresponde un derecho de suscripción preferente.

A la fecha del presente Documento de Ampliación, el número de acciones en autocartera asciende a 18.447 las cuales representan un total del 0,82% del capital social de VBARE previo a la ampliación. Los derechos de suscripción preferente inherentes a las acciones mantenidas en autocartera se han atribuido proporcionalmente al resto de las acciones en que se divide el capital social de la Sociedad (artículo 148 Ley Sociedades de Capital). 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.

Asimismo, a los efectos de que la proporción entre acciones nuevas y antiguas sea entera, el accionista Morton Street S.L. ha renunciado ante la Entidad Agente (Renta 4 Banco, S.A.) al derecho de suscripción preferente correspondiente a 1.268 acciones de su titularidad. En consecuencia, dada la autocartera y esta renuncia, las acciones que tendrán derecho de suscripción preferente serán 2.370.006 acciones.

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 de Ampliación 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 (17 acciones nuevas por cada 18 antiguas).

En cualquier caso, cada nueva acción suscrita en ejercicio del derecho de suscripción preferente deberá ser desembolsada al precio de suscripción, es decir 13,4 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 Legitimados que no hubieran transmitido sus derechos de suscripción preferente y los terceros inversores que adquieran tales derechos en el mercado en 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 periodo de suscripción preferente para los Accionistas Legitimados y los Inversores, se iniciará el primer 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 **“Periodo de Suscripción Preferente”**).

c) Mercado de derechos de suscripción preferente

En virtud del acuerdo de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 19 de junio de 2019, 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 durante los últimos 10 días hábiles bursátiles del Periodo de Suscripción Preferente. 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 durante el Periodo de Suscripción Preferente, los Accionistas Legitimados y los Inversores deberán dirigirse a la Entidad Participante de Iberclear en cuyo registro contable tengan inscritas sus acciones o los derechos de suscripción preferente, indicando su voluntad de ejercer su derecho de suscripción preferente 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 las nuevas acciones a las que se refieran.

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

El desembolso íntegro 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 el Periodo de Suscripción Preferente, quedasen acciones nuevas por suscribir y adjudicar (las “**Acciones Sobrantes**”), la Entidad Agente lo pondrá en conocimiento del Consejo de Administración al término del Periodo de Suscripción Preferente y se iniciará un Periodo de Asignación Discrecional para dichas acciones (el “**Periodo de Asignación Discrecional**”).

El Periodo de Asignación Discrecional se iniciará el sexto día hábil bursátil siguiente al de finalización del Periodo de Suscripción Preferente, y tendrá una duración máxima de 2 días hábiles bursátiles. Durante el Periodo de Asignación Discrecional, el Consejo de Administración podrá ofrecer las Acciones Sobrantes a terceros (incluyendo Accionistas Legitimados e Inversores) que tengan la consideración de inversores cualificados a efectos de lo previsto en el artículo 39 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 (“**Real Decreto 1310/2005**”). Las peticiones de suscripción realizadas durante este Periodo de Asignación Discrecional se harán a través de las Entidades Participantes y serán firmes, incondicionales e irrevocables, dejando a salvo la facultad del Consejo de decidir su adjudicación.

A la finalización de dicho periodo, la Entidad Agente comunicará las peticiones de Acciones Sobrantes cursadas por inversores al Consejo de Administración de la Sociedad. El Consejo de Administración decidirá discrecionalmente la distribución de las Acciones Sobrantes, 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.

El Consejo de Administración comunicará la asignación definitiva de dichas acciones a la Entidad Agente. La Entidad Agente comunicará a las Entidades Participantes que a su vez comunicarán a los inversores la finalización del Periodo de Asignación Discrecional, en su caso, notificará a los adjudicatarios el número de Acciones Sobrantes que les ha sido asignado en el Periodo de Asignación Discrecional.

Todas las referencias a comunicaciones, notificaciones o actuaciones a recibir o realizar por el Consejo de Administración previstas en el presente apartado “Periodo de Asignación Discrecional” se podrán recibir o realizar por el consejero o los consejeros debidamente facultados por el Consejo de Administración a tal efecto.

Desembolso:

El desembolso íntegro del precio de cada acción nueva suscrita durante el Periodo de Suscripción Preferente se deberá realizar por los suscriptores en el momento de la suscripción, y a través de las Entidades Participantes por medio de las cuales se hayan cursado las ordenes de suscripción.

Según el calendario previsto, las Entidades Participantes abonarán a la Entidad Agente los importes correspondientes al desembolso de las acciones nuevas suscritas, a través de los medios que Iberclear pone a su disposición, no más tarde de las 9:00 horas de Madrid del octavo día hábil bursátil posterior a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente, y a través de las Entidades Participantes por medio de las cuales se hayan cursado las ordenes de suscripción.

El desembolso íntegro del precio de suscripción de cada acción nueva suscrita, en su caso, en el Periodo de Asignación Discrecional por los adjudicatarios de las mismas se efectuará no más tarde de las 9:00 horas de Madrid del octavo día hábil bursátil posterior a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente, a través de las Entidades Participantes ante las que hayan cursado sus ordenes de suscripción de Acciones Sobrantes.

Sin perjuicio de lo anterior, las Entidades Participantes pueden requerir en el momento de la solicitud a los suscriptores una provisión de fondos por el importe correspondiente al Precio de Suscripción de las Acciones Sobrantes solicitadas. En todo caso, si el número de Acciones Sobrantes finalmente asignadas a cada peticionario fuera inferior al número de Acciones Sobrantes solicitadas por este, la Entidad Participante estará obligada a devolver a tal peticionario, libre de cualquier gasto o comisión, el importe correspondiente de la provisión de fondos o del exceso por lo no adjudicado, con fecha-valor del día hábil bursátil siguiente a la finalización del Periodo de Asignación Discrecional, conforme a los procedimientos que resulten de aplicación a esas Entidades Participantes. Si se produjera un retraso en la devolución, la Entidad Participante pagará los intereses de demora al tipo de interés legal vigente, que se devengará desde la fecha en la que debió producirse la devolución hasta que efectivamente se produzca.

Entrega de las acciones:

Cada uno de los suscriptores de las acciones nuevas 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 Ley de Sociedades de Capital.

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 MAB, 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 último llegara a abrirse) lo antes posible tras la finalización del último de los periodos referidos, según sea el caso. Adicionalmente, comunicará el hecho de haber otorgado la escritura pública correspondiente, mediante la publicación de hecho relevante.

Cierre anticipado y previsión de suscripción incompleta:

Tal y como se ha indicado en el apartado 2.1 del presente Documento de Ampliación, se ha contemplado la posibilidad de suscripción incompleta, con lo que el capital podrá quedar efectivamente ampliado en la parte que resulte suscrita y desembolsada, una vez concluido el Periodo de Asignación Discrecional de las acciones de nueva emisión. No obstante, la posibilidad de suscripción incompleta está sujeta a la suscripción de un importe efectivo mínimo (nominal más prima) de 12.500.000 euros, por debajo del cual no se prevé dicha posibilidad.

La Sociedad podrá en cualquier momento dar por concluida la ampliación de capital de forma anticipada una vez concluido el Periodo de Suscripción Preferente, incluso cuando no hubiese quedado íntegramente suscrito el importe efectivo establecido en el apartado 2.1 del Documento de Ampliación, siempre y cuando se haya alcanzado el importe efectivo mínimo indicado.

Incorporación a negociación:

La Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 19 de junio de 2019 acordó solicitar la incorporación a negociación de las acciones objeto de este Documento de Ampliación en el MAB-SOCIMI.

La Sociedad solicitará la incorporación a negociación en el MAB de las acciones nuevas estimando que, salvo imprevistos, las Acciones Nuevas serán incorporadas al MAB una vez realizada su inscripción 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.

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 (en adelante, “Ley del Mercado de Valores”) y con el artículo 38.1 del Real Decreto 1310/2005 al ir dirigida exclusivamente a inversores cualificados y/o 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 acciones nuevas 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.

Desistimiento o suspensión de la ampliación de capital:

De conformidad los acuerdos adoptados por la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 19 de junio de 2019, el Consejo de Administración tiene la facultad de no ejecutar el acuerdo si, a su juicio, atendiendo al interés social, las condiciones de mercado en general o cualesquiera otras circunstancias que puedan afectar a la Sociedad, hiciesen no aconsejable o impidiesen la ejecución del mismo. En tal caso, el Consejo de Administración informaría de la decisión de no ejecutar la ampliación de capital mediante la correspondiente publicación de Hecho Relevante a través de la página web del MAB.

2.3 En la medida en que la entidad emisora tenga conocimiento de ello, 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 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.

2.4 Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que sean efectivas. Actualización en caso de ser distintas de las descritas en el Documento Informativo de Incorporación o, en su caso, último Documento de Ampliación Completo.

El régimen legal aplicable a las acciones nuevas es el previsto en la ley española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en la Ley de Sociedades de Capital, en la Ley del Mercado de Valores y en 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 de mercado de valores, así como en sus respectivas normativas de desarrollo que sean de aplicación.

Las acciones nuevas 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 nuevas están denominadas en euros.

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

2.5 En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el correspondiente segmento del MAB.

Las acciones nuevas podrán ser transmitidas libremente, sin estar sometidas a condiciones estatutarias de ningún tipo.

3. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

No aplica

4. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS ASESORES

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

Cumpliendo con el requisito establecido en la Circular del MAB 2/2018, que obliga a la contratación de un Asesor Registrado para el proceso de incorporación al MAB, segmento de SOCIMI, y al mantenimiento de la misma mientras la Sociedad cotice en dicho mercado, la Sociedad mandató con fecha 8 de mayo de 2019 a Renta 4 Corporate, S.A.

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 Terraza, 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 como Asesor Registrado, Entidad Agente y Proveedor de Liquidez descrito anteriormente.

4.2 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 aplica.

4.3 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 Uría Menéndez Abogados, S.L.P., con N.I.F. B-28563963 y domicilio en la calle Príncipe de Vergara, 187, Plaza de Rodrigo Uría, 28002 Madrid, ha prestado servicios de asesoramiento legal a la Sociedad.

ANEXO I Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018, junto con el correspondiente informe de auditoría

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

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

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

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2018, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas a las cuentas anuales, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

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

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Otra información: Informe de gestión consolidado

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

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

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

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales consolidadas

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

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

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

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

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

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

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

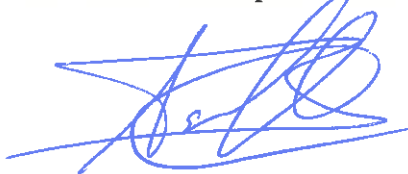
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Gonzalo Sanjurjo Pose (18610)

4 de marzo de 2019



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2019 Núm. 01/19/00790

96,00 EUR

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

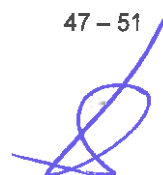


VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

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

Índice

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





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

(Expresado en miles de Euros)

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

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



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

(Expresado en miles de Euros)

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

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



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

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

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

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

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



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

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

(Expresado en miles de Euros)

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

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



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

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

(Expresado en miles de Euros)

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

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



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

Estado consolidado de flujos de efectivo para los ejercicios terminados a 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Expresado en miles de Euros)

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

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



1. Información general

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

Régimen SOCIMI

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

Requisitos de inversión (Art. 3)

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

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

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

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

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

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

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

En este sentido el plazo se computará:

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



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

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

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

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

Capital mínimo requerido (Art. 5)

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

Obligación de Distribución de resultados (Art. 6)

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

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

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

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

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

Con fecha 20 de diciembre de 2017 el Consejo de Administración acordó realizar una distribución de prima de emisión en virtud de la delegación realizada por la Junta General de Accionistas. El importe a distribuir ascendió a 319 miles de euros (0,15 euros por acción) la cual se hizo efectiva el 27 de diciembre de 2017 entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Dominante.

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



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

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

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

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

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

A 31 de diciembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2017, la Sociedad, a juicio de los Administradores de la misma, cumple con todos los requisitos establecidos en el régimen de SOCIMI.

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

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

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

1.1 Sociedades dependientes

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

31 de diciembre de 2018

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

31 de diciembre de 2017

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

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



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

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

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

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

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

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

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

1.2 Contrato de Gestión

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

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

- 1) La gestión de las adquisiciones o ventas de los activos, remodelaciones, mantenimiento, seguros, alquiler de las propiedades, la plataforma de IT, la supervisión de la gestión de la propiedad, y la coordinación con el asesor legal de la Sociedad, junto con las empresas encargadas de la originación para validar las oportunidades y presentar dichas oportunidades al Consejo de Administración, así como la adquisición, alquiler, venta o transferencia de cualquier tipo de las propiedades inmobiliarias por cuenta de la Sociedad, la firma y ejecución de cualquier acuerdo o contrato en relación con la compra, adquisición, mantenimiento, alquiler, venta o transferencia de cualquier propiedad, entre otras.
- 2) Proporcionar a la Sociedad servicios de dirección ejecutiva.
- 3) Proporcionar a la Sociedad servicios estratégicos, incluyendo la formulación de la política general de inversiones, la asistencia en la localización de oportunidades de inversión, la captación de fondos y la colaboración en la localización y contratación con proveedores de servicios según se requiera, así como la firma de contratos de financiación y otros acuerdos o documentos accesorios en nombre de la Sociedad.

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

- a) "**Honorario de Gestión**": la Sociedad Gestora tendrá derecho a recibir un Honorario de Gestión calculado trimestralmente (tal como se encuentra definido en el Contrato de Gestión), comenzando a partir del trimestre natural en el que la Sociedad haya realizado su primera inversión en activos considerados inversiones inmobiliarias. El Honorario de Gestión para el trimestre en cuestión serán el resultado de multiplicar el 0.25 del "*Relevant Management Fee*"

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

Percentage (como se define posteriormente) por el valor en libros del total del cifra de activo (tal como queda definido en el Contrato de Gestión).

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

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

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

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

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

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

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

- d) **Gastos:** A excepción de los costes y gastos de la Sociedad Gestora (como se definen en el Contrato de Gestión), la sociedad Dominante deberá asumir todos los costes y gastos relacionados con su actividad. La Sociedad correrá con todos los costes y gastos relativos a su establecimiento, incluidos todos los costes relacionados con el registro y la constitución de la sociedad; los gastos relativos a la oferta inicial de acciones, etc.
- e) **Duración del Contrato de Gestión.** El Contrato de Gestión estará sujeto a un período inicial de cinco años (el "**Periodo inicial**") y ninguna de las partes podrá rescindir el presente acuerdo durante el período inicial, salvo en las circunstancias previstas en el propio Contrato de gestión. Tras el período inicial, el Contrato de Gestión se renovará automáticamente por períodos de



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

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

2. Bases de preparación de las Cuentas Anuales Consolidadas

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

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

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

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

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

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

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

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

Nuevas normas NIIF-UE, modificaciones e interpretaciones CINIIF emitidas

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

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

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

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



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

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

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

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

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

3. Políticas contables

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

3.1. Políticas de consolidación

(a) Dependientes

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

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

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

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

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

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

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

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

(b) Modificación de la participación sin pérdida de control

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

(c) Enajenación de dependientes

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

3.2. Inmovilizado material

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

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

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

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

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

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

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

3.3. Inversiones inmobiliarias

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.4. Arrendamientos

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

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

Arrendamiento operativo

- a) Cuando el Grupo es arrendatario:

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

- b) Cuando el Grupo es arrendador:

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

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



3.5. Activos financieros

a) Préstamos y partidas a cobrar

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

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

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

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

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

3.6. Pasivos financieros

a) Débitos y partidas a pagar

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

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

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

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

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

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



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

Deuda financiera

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

3.7. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

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

3.8. Capital social

El capital social se compone de acciones ordinarias nominativas

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

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

3.9. Beneficios por acción

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

3.10. Provisiones

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

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

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



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

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

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

3.11. Prestaciones a los empleados

a) Indemnizaciones por cese

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

b) Planes de participación en beneficios y bonus

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

3.12. Reconocimiento de ingresos

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

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

Los ingresos por concepto de alquiler

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

3.13. Información segmentada

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

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

3.14. Impuestos sobre beneficios

Régimen general

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Régimen tributario SOCIMI

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Otros impuestos

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

3.15. Transacciones con partes vinculadas

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

3.16. Información medioambiental

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

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



4. Uso de estimaciones

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

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

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

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Impuesto sobre sociedades

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

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

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

5. Gestión de riesgos financieros e instrumentos financieros

5.1. Factores de riesgo financiero

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

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

5.1.1 Riesgo de mercado

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

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

• Riesgo de tipo de cambio

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

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

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

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

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

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

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

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

5.1.2 Riesgo de liquidez

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

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

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

5.1.3 Riesgo de crédito

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

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

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



5.1.4 Riesgo fiscal

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

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

6. Inversiones inmobiliarias

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

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

	Miles de euros	
	Inversiones inmobiliarias	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2016	23.390	23.390
Adquisiciones	1.360	1.360
Costes de transacción capitalizados	67	67
Desembolsos posteriores capitalizados	476	476
Otros	(17)	(17)
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	3.266	3.266
Saldo a 31 de diciembre de 2017	28.542	28.542
Adquisiciones	14.112	14.112
Costes de transacción capitalizados	530	530
Desembolsos posteriores capitalizados	353	353
Otros	(2)	(2)
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	6.563	6.563
Saldo a 31 de diciembre de 2018	50.098	50.098

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

Entre el 1 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018 el Grupo ha completado las siguientes transacciones:

- El 21 de marzo de 2018, el Grupo, mediante escritura pública de compra venta número 398, otorgada ante el notario de Madrid, D. Carlos de Prada Guaita, adquirió un edificio ubicado en la calle Concordia número 5 de Móstoles. El edificio se compone de 12 viviendas y 1 local comercial. El coste de adquisición de dicho edificio fue de 1.106 miles de euros (incluidos los costes de transacción).
- Con fecha 26 de marzo de 2018, el Grupo suscribió una opción de compra sobre un inmueble sito en la calle Luchana número 20 de Madrid, por un precio de 2.000 miles de euros. La Sociedad ejerció la opción de compra, el día 3 de octubre de 2018 mediante escritura pública de compra venta número 1.406, otorgada ante el notario de Madrid, D. Carlos de Prada Guaita tras cumplirse por el Concedente las condiciones pactadas en la misma. El precio de compraventa del inmueble ascendió a 10.914 miles de euros (incluidos los costes de transacción).

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

- El 26 de junio de 2018, el Grupo, mediante escritura pública de compra venta número 942, otorgada ante el notario de Madrid, D. Carlos de Prada Guaita, adquirió 14 viviendas ubicadas en la calle Eugenio Gross de Málaga. El coste de adquisición de dicho edificio fue de 1.367 miles de euros (incluidos los costes de transacción).
- El 24 de julio de 2018, el Grupo, mediante escritura pública de compra venta número 1.156 otorgada ante el notario de Madrid, D. Carlos de Prada Guaita adquirió un edificio de 11 viviendas y un local comercial ubicadas en la calle Don Quijote de Madrid. El coste de adquisición de dicho edificio fue de 1.254 miles de euros (incluidos los costes de transacción).

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

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

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

Proceso de valoración

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

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

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

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

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

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



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

Metodología:

a) Método de descuento de flujos de efectivo:

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

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

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

Análisis de sensibilidades

Basándose en las simulaciones realizadas, el impacto recalculado en el valor razonable de los inmuebles de una variación del 1% en la tasa de descuento a 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 sería el siguiente:

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

Arrendamientos operativos

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

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

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

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

Seguros

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



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

Compromisos

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

Hipotecas

Determinados activos incluidos bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias cuyo valor mercado asciende a 49.954 miles de euros en su conjunto a 31 de diciembre de 2018 (a 31 de diciembre de 2017 asciende a 20.530 miles de euros) son garantía hipotecaria para el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la financiación obtenida por el Grupo (Nota 11).

7. Análisis de los instrumentos financieros

7.1. Análisis por categorías

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

a) Activos financieros:

Miles de euros				
Activos no corrientes				
Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros		
31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	
Préstamos y partidas a cobrar	-	104	74	
	-	104	74	
Activos corrientes				
Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros		
31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	
Préstamos y partidas a cobrar	-	5.142	8.422	
	-	5.142	8.422	
Total activos financieros	-	5.246	8.496	

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

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

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



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

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

b) Pasivos financieros:

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

Bajo la categoría de pasivos financieros no corrientes se reconocen los depósitos recibidos de los arrendatarios que serán devueltos a los mismos al vencimiento del contrato. Estos depósitos se retienen los arrendatarios incumplen sus obligaciones de pago o existe cualquier otro incumplimiento en el contrato de arrendamiento.

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

7.2. Análisis por vencimientos

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

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



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

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

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

El importe total no coincide con el análisis por categorías debido a que los préstamos que el Grupo mantiene con las diferentes entidades financieras se registraron en cada momento a coste amortizado por lo que todos los costes incurridos en la consecución de dichas financiaciones y que se pagaron en el momento de su concesión se encuentran neteando la deuda pendiente y se van amortizando durante la vida de cada préstamo. El importe pendiente de amortizar de dichos gastos a 31 de diciembre de 2018 asciende a 215 miles de euros (98 miles de euros a 31 de diciembre de 2017).

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

8. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

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

9. Patrimonio Neto

Capital y prima de emisión

	Número de acciones	Capital Social	Prima de emisión	Anticipo de instrumentos de patrimonio	Miles de euros Total
Saldo a 31 de diciembre de 2016	1.602.575	8.013	7.688	-	15.701
Aumento de capital	546.689	2.733	4.374	-	7.107
Costes de emisión de capital	-	-	(23)	-	(23)
Distribución de prima de emisión	-	-	(319)	-	(319)
Saldo a 31 de diciembre de 2017	2.149.264(*)	10.746	-	11.720	22.466
Aumento de capital	240.457	1.203	1.996	-	3.199
Costes de emisión de capital	-	-	(60)	-	(60)
Distribución de prima de emisión	-	-	(769)	-	(769)
Saldo a 31 de diciembre de 2018	2.389.721(*)	11.949	-	12.887	24.836



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

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

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

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

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, acordó, en su sesión celebrada el 23 de marzo de 2018, aumentar el capital social de la Sociedad hasta un máximo de 14.125.836,90 euros, mediante la emisión de hasta un máximo de 1.062.093 acciones ordinarias con valor nominal de 5,00 euros más una prima de emisión de 8,30 euros por acción, de lo que resulta un tipo de emisión de 13,30 euros por acción. Esta resolución fue tomada al amparo de la delegación conferida por la Junta General Universal Extraordinaria de accionistas de 12 de diciembre de 2017 en los términos previstos en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital.

La citada ampliación de capital se llevó a cabo mediante escritura pública de 15 de junio de 2018 ante el notario de Madrid, D. Vicente de Prada Guaita, por un importe de 1.203 miles de euros mediante la creación y emisión de 240.457 nuevas acciones con un valor nominal de 5 euros cada una, numeradas desde 2.149.265 a 2.389.721, totalmente suscritas y desembolsadas. Estas nuevas acciones se emitieron con una prima de emisión total de 1.996 miles de euros. La contraprestación en efectivo recibida por la Sociedad Dominante de los accionistas en relación con el aumento de capital y la prima de emisión ascendió a 3.199 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2018 el capital social de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. asciende a 11.949 miles de euros y está representado por 2.389.721 acciones ordinarias y nominativas representadas mediante anotaciones en cuenta, de un valor nominal de 5 euros cada una. Todas las acciones son de la misma clase, están suscritas y desembolsadas, otorgando a sus titulares los mismos derechos.

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

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

	31 diciembre 2018	31 diciembre 2017
Número de acciones	2.389.721	2.149.264
Valor nominal (Euro)	5	5
Capital social (miles de euros)	11.949	10.746
Prima de emisión (miles de euros)	13.493	12.266
	25.442	23.012
Costes de emisión de capital (miles de euros)	(606)	(546)
	24.836	22.466



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

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

Distribución de prima de emisión

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

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

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

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

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

Acciones en patrimonio propias

El movimiento del epígrafe de acciones propias durante los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente:

	Número de acciones	Valor
Saldo a 31 de diciembre de 2016	26.269	323
Aumentos / Compras	3.680	45
Disminuciones / Ventas	(9.706)	(120)
Saldo a 31 de diciembre de 2017	20.243	248
Aumentos / Compras	1.336	18
Disminuciones / Ventas	(1.499)	(19)
Saldo a 30 de diciembre de 2018	20.080	247

Las acciones propias de la sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2018 representan un 0,84% del capital social y totalizan 20.080 acciones con un precio promedio de adquisición de 12,34 euros por acción. A 31 de diciembre de 2017 representaban un 0,94% del capital social y totalizaban 20,243 acciones con un precio promedio de adquisición de 12,29 euros por acción.

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



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

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

Reserva legal y otras reservas

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

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

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

Estructura accionarial

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

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

Accionista	% del total de acciones		
	31 diciembre 2018		
	Directa	Indirecta	Total
Meitav Dash Provident Funds and Pension Ltd.	12,55%	-	12,55%
Value Base Ltd.	7,38%	4,92%	12,30%
M. Wertheim (holdings) Ltd.	8,37%	-	8,37%
Dan Rimoni	8,13%	-	8,13%
Ido Nouberger (*)	5,12%	-	5,12%

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

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

Ganancias por acción

a) Básicas:

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

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


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

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

b) Diluidas:

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

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

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

Distribución del resultado

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

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

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

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

Política de distribución de dividendos

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. Proveedores y otras cuentas a pagar

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

Información sobre aplazamiento del pago realizado a proveedores

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

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

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

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



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

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

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

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

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

11. Deudas con entidades financieras

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

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

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



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

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

					Deuda a largo plazo	Deuda a corto plazo				
Entidad financiera	Fecha constitución	Vencimiento	Tipo de interés	Importe financiado	Principal	Principal	Intereses devengados no pagados	Gasto financiero del periodo	Intereses pagados	
Bankinter	21/04/2016	21/04/2031	Variable Eur12+1,25%	2.100	1.887	73	5	29	25	
Bankinter	19/07/2016	19/07/2031	Fijo 1,8%	750	679	25	3	14	13	
Bankinter	19/07/2016	19/07/2031	Fijo 1,8%	300	271	10	1	6	5	
Sabadell	30/11/2016	31/12/2031	Fijo 1,8%	600	550	38	-	13	11	
Sabadell	30/11/2016	31/12/2031	Fijo 1,8%	637	586	40	-	13	12	
Sabadell	26/04/2017	30/04/2032	Fijo 1,8%	187	179	2	-	3	2	
Sabadell	26/04/2017	30/04/2032	Fijo 1,8%	1.250	1.212	18	-	17	16	
Sabadell	28/04/2017	30/04/2032	Fijo 1,8%	250	241	3	-	4	3	
Sabadell	10/05/2017	10/05/2032	Fijo 1,8%	508	495	7	-	6	6	
					6.582	6.100	214	9	105	93

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

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

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

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

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

12. Administraciones públicas y situación fiscal

12.1. Saldos con las Administraciones Públicas

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

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

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



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

12.2. Impuesto de sociedades

La conciliación entre resultado consolidado y la suma de las bases imponibles de las sociedades que integran el Grupo para el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2018 se presenta a continuación:

Miles de euros

	Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada			Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			Total
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total	
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	4.801	-	4.801	-	-	-	4.801
Ajustes de consolidación y conversión a NIIF	-	(6.710)	(6.710)	-	-	-	(6.710)
Impuestos sobre beneficios	-	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes:	13	-	13	-	(60)	(60)	(47)
Diferencias temporarias:	15	-	15	-	-	-	15
Base imponible (resultado fiscal)			(1.881)			(60)	(1.941)

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

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

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

12.3. Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. A 31 de diciembre de 2018 las sociedades del Grupo tienen abiertos a inspección por las autoridades fiscales los principales impuestos que les son aplicables desde su constitución y cuyo periodo de liquidación haya transcurrido a 31 de diciembre de 2018.

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

13. Ingresos y gastos

a) Resultados por variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias

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

b) Gastos de explotación de los activos inmobiliarios

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



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

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

c) Gastos generales y administrativos:

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

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

Cálculo del honorario de éxito:

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

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



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

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

Gastos de personal

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

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

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

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

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

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

d) Resultado financiero

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

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

e) Participación en el resultado consolidado

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

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



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

14. Honorarios de auditoría de cuentas

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

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

15. Información medioambiental

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

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

16. Saldos y transacciones con partes vinculadas

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

17. Órgano de administración y alta direcciónRetribución al Consejo de Administración y Alta Dirección

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

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

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

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

Retribución y préstamos al personal de alta dirección

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

Situaciones de conflictos de interés de los administradores

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

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



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

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

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

18. Provisiones y contingencias

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

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

Descripción	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
A) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	N/A	N/A
B) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre	N/A	N/A
C) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.	N/A	N/A
D) En caso de distribución con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 19% o al tipo general	N/A	N/A



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

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

20. Hechos posteriores

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

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

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


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

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


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

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


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

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

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

Tipología	Ubicación	Fecha de adquisición
Apartamento	Calle Carrascales 1, SM, B, Madrid.	28/06/2017
Apartamento	Calle Carrascales 1, 1, A, Madrid.	28/06/2017
Apartamento	Calle Carrascales 1, 1, B, Madrid.	28/06/2017
Apartamento	Calle Carrascales 1, 2, A, Madrid.	28/06/2017
Apartamento	Calle Carrascales 1, 2, B, Madrid.	28/06/2017
Apartamento	Calle Carrascales 1, 3, A, Madrid.	28/06/2017
Apartamento	Calle Carrascales 1, 3, B, Madrid.	28/06/2017
Apartamento	Calle Santa Valentina 28, , B, A	20/07/2017
Apartamento	Calle Santa Valentina 28, , B, B	20/07/2017
Apartamento	Calle Santa Valentina 28, , 1, A	20/07/2017
Apartamento	Calle Santa Valentina 28, , 1, B	20/07/2017
Apartamento	Calle Santa Valentina 28, , 1, C	20/07/2017
Apartamento	Calle Santa Valentina 28, , 2, A	20/07/2017
Apartamento	Calle Santa Valentina 28, , 2, B	20/07/2017
Local Comercial	Calle Concordia 5, B, A, Móstoles.	21/03/2018
Apartamento	Calle Concordia 5, B, 1, Móstoles.	21/03/2018
Apartamento	Calle Concordia 5, B, 2, Móstoles.	21/03/2018
Apartamento	Calle Concordia 5, 1, A, Móstoles.	21/03/2018
Apartamento	Calle Concordia 5, 1, C, Móstoles.	21/03/2018
Apartamento	Calle Concordia 5, 2, A, Móstoles.	21/03/2018
Apartamento	Calle Concordia 5, 2, C, Móstoles.	21/03/2018
Apartamento	Calle Concordia 5, 3, A, Móstoles.	21/03/2018
Apartamento	Calle Concordia 5, 3, B, Móstoles.	21/03/2018
Apartamento	Calle Concordia 5, 3, C, Móstoles.	21/03/2018
Apartamento	Calle Concordia 5, 4, A, Móstoles.	21/03/2018
Apartamento	Calle Concordia 5, 4, B, Móstoles.	21/03/2018
Apartamento	Calle Concordia 5, 4, C, Móstoles.	21/03/2018
Apartamento y trastero	Calle Eugenio Gross 41, 1, A, Málaga.	26/06/2018
Apartamento	Calle Eugenio Gross 41, 1, B, Málaga.	26/06/2018
Apartamento y trastero	Calle Eugenio Gross 41, 2, A, Málaga.	26/06/2018
Apartamento	Calle Eugenio Gross 41, 2, B, Málaga.	26/06/2018
Apartamento y trastero	Calle Eugenio Gross 41, 3, A, Málaga.	26/06/2018
Apartamento y trastero	Calle Eugenio Gross 41, 3, B, Málaga.	26/06/2018
Apartamento y trastero	Calle Eugenio Gross 41, 4, A, Málaga.	26/06/2018
Apartamento y trastero	Calle Eugenio Gross 41, 4, B, Málaga.	26/06/2018
Apartamento y trastero	Calle Eugenio Gross 41, 5, A, Málaga.	26/06/2018
Apartamento y trastero	Calle Eugenio Gross 41, 5, B, Málaga.	26/06/2018
Apartamento y trastero	Calle Eugenio Gross 41, 6, A, Málaga.	26/06/2018
Apartamento y trastero	Calle Eugenio Gross 41, 6, B, Málaga.	26/06/2018
Apartamento	Calle Eugenio Gross 41, 7, A, Málaga.	26/06/2018
Apartamento	Calle Eugenio Gross 41, 7, B, Málaga.	26/06/2018
Edificio	Calle Don Quijote 22, Madrid	24/07/2018
Edificio	Calle Luchana 20, Madrid	03/10/2018



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

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

Anexo II: Participaciones en empresas del Grupo

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



Formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE).

El Consejo de Administración de la Sociedad procede a formular las Cuentas Anuales Consolidadas a 31 de diciembre de 2018, preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, que consisten en:

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

Madrid, 4 de marzo de 2019

Fernando Ernesto Acuña Ruiz

(Presidente del Consejo de Administración)

Yair Ephratl

(Miembro del Consejo de Administración)

Juan Manuel Soldado Huertas

(Vicepresidente del Consejo de Administración)

Ido Nouberger

(Miembro del Consejo de Administración)

Juan José Nieto Bueso

(Miembro del Consejo de Administración)

Yeshayau Manne

(Miembro del Consejo de Administración)

Iñigo Sánchez del Campo Basagolti

(Secretario No Consejero del Consejo de Administración)



Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2018

1. Estructura organizativa y funcionamiento

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Evolución y resultados de los negocios

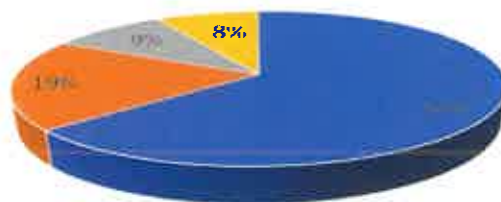
Durante el ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2018 se han producido los siguientes hechos significativos:

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



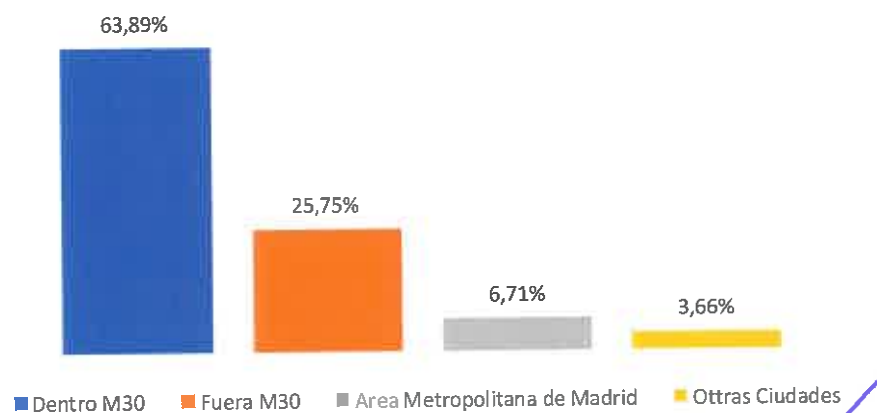
Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2018

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



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

LOCALIZACION DEL PORTFOLIO

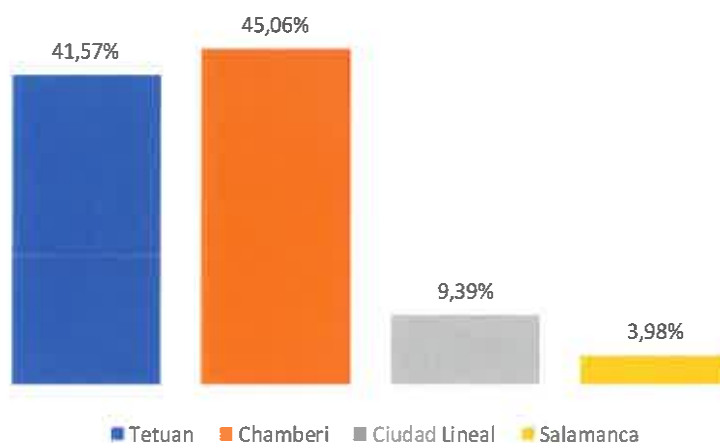


- Dentro M30
- Fuera M30
- Area Metropolitana de Madrid
- Otras Ciudades



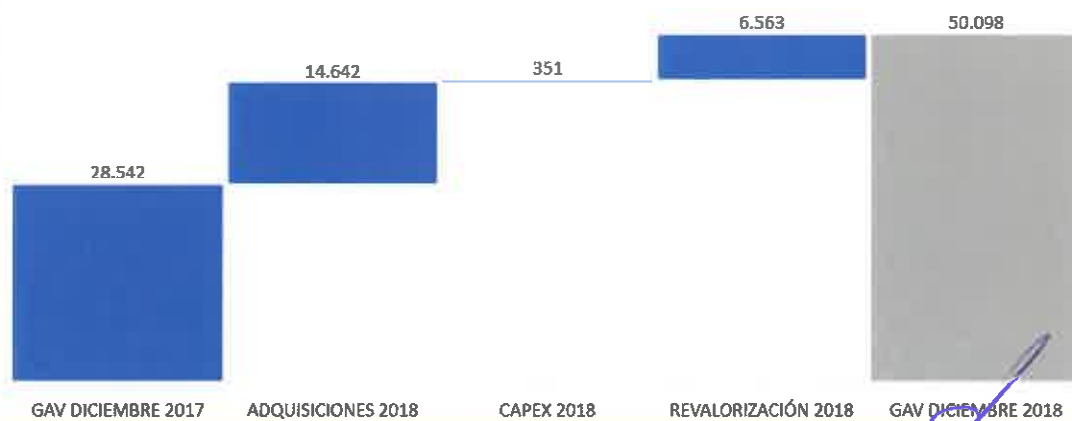
Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2018

LOCALIZACIÓN DEL PORTFOLIO DENTRO MADRID M30



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

EVOLUCIÓN GAV 2018





Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2018

3. Información EPRA

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

RESUMEN

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

EPRA Earnings

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

EPRA Net Asset Value (NAV)

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

EPRA NNNAV

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



Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2018

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

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

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

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

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

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

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



Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2018

4. Evolución de la acción y acciones propias

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

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



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

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

5. Política de dividendos

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

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

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



Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2018

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2018

6. Período medio de pago a proveedores

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

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

7. El equipo

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

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

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

8. Gestión de riesgos

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

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

9. Actividades en materia de investigación y desarrollo

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

10. Circunstancias acaecidas tras el cierre del ejercicio

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



Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2018

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

11. Perspectivas para el ejercicio 2019

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ANEXO II Cuentas Anuales Individuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018, junto con el correspondiente informe de auditoría

VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.

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



Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

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

Opinión

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

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

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

Modo en el que se han tratado en la auditoría

Valoración de las inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

Modo en el que se han tratado en la auditoría

Cálculo de los honorarios de gestión y de éxito

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

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

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

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

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

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

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

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

Otra información: Informe de gestión

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

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

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

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Gonzalo Sanjurjo Pose (18610)

4 de marzo de 2019



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2019 Núm. 01/19/00791

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

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



VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.

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

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

Índice

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



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

(Expresado en miles de Euros)

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

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

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

(Expresado en miles de Euros)

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

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



VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.

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

(Expresada en miles de Euros)

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

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



VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.

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

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

(Expresado en miles de Euros)

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

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



VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.

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

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

(Expresado en miles de Euros)

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

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


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

(Expresado en miles de Euros)

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

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



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

1. Información general

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

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

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

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

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

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

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

Régimen SOCIMI

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

Requisitos de inversión (Art. 3)

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

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

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

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



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

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

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

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

En este sentido el plazo se computará:

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

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

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

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

Capital mínimo requerido (Art. 5)

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

Obligación de Distribución de resultados (Art. 6)

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

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

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



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

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

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

Con fecha 20 de diciembre de 2017 el Consejo de Administración acordó realizar una distribución de prima de emisión en virtud de la delegación realizada por la Junta General de Accionistas. El importe a distribuir ascendió a 319 miles de euros (0,15 euros por acción) la cual se hizo efectiva el 27 de diciembre de 2017 entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Dominante.

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

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

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

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

A 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2018 la Sociedad, a juicio de los Administradores de la misma, cumple con todos los requisitos establecidos en el régimen SOCIMI.

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

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



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

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

1.1 Contrato de Gestión

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

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

- 1) La gestión de las adquisiciones o ventas de los activos, remodelaciones, mantenimiento, seguros, alquiler de las propiedades, la plataforma de IT, la supervisión de la gestión de la propiedad, y la coordinación con el asesor legal de la Sociedad, junto con las empresas encargadas de la originación para validar las oportunidades y presentar dichas oportunidades al Consejo de Administración, así como la adquisición, alquiler, venta o transferencia de cualquier tipo de las propiedades inmobiliarias por cuenta de la Sociedad, la firma y ejecución de cualquier acuerdo o contrato en relación con la compra, adquisición, mantenimiento, alquiler, venta o transferencia de cualquier propiedad, entre otras.
- 2) Proporcionar a la Sociedad servicios de dirección ejecutiva.
- 3) Proporcionar a la Sociedad servicios estratégicos, incluyendo la formulación de la política general de inversiones, la asistencia en la localización de oportunidades de inversión, la captación de fondos y la colaboración en la localización y contratación con proveedores de servicios según se requiera, así como la firma de contratos de financiación y otros acuerdos o documentos accesorios en nombre de la Sociedad.

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

- a) "**Honorario de Gestión**": la Sociedad Gestora tendrá derecho a recibir un Honorario de Gestión calculado trimestralmente (tal como se encuentra definido en el Contrato de Gestión), comenzando a partir del trimestre natural en el que la Sociedad haya realizado su primera inversión en activos considerados inversiones inmobiliarias. El Honorario de Gestión para el trimestre en cuestión será el resultado de multiplicar el 0,25 del "*Relevant Management Fee Percentage*" (como se define posteriormente) por el valor en libros del total de la cifra de activo (tal como queda definido en el Contrato de Gestión).

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

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



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

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

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

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

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

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

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

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

2. Bases de preparación de las Cuentas Anuales

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

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

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

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

2.2 Imagen fiel

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

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

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

2.3 Comparación de la información

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

2.4 Principios contables no obligatorios

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

2.5 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

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



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

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

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

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

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

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

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

2.5.1 Empresa en funcionamiento

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

2.6 Agrupación de partidas

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

3. Normas de Registro y Valoración

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

3.1. Inmovilizado material

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



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

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

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

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

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

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

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

3.2. Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

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



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

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

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

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

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

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

3.3. Deterioro de valor de inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

3.4. Arrendamientos

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

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



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

Arrendamiento operativo

- a) Cuando la Sociedad es arrendataria:

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

- a) Cuando la Sociedad es arrendadora:

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

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

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

3.5. Activos financieros

- a) Préstamos y partidas a cobrar

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

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

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

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

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

3.6. Pasivos financieros

- a) Débitos y partidas a pagar

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

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



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

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

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

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

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

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

Deuda financiera

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

3.7. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

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

3.8. Capital social

El capital social se compone de acciones ordinarias nominativas.

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

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

3.9. Provisiones

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



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

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

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

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

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

3.10. Prestaciones a los empleados

a) Indemnizaciones por cese

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

b) Planes de participación en beneficios y bonus

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

3.11. Reconocimiento de ingresos

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

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.



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

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

3.12. Impuestos sobre beneficios

Régimen general

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

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

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

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

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos sobre las diferencias temporarias imponibles asociadas con inversiones en dependientes, asociadas y acuerdos conjuntos, excepto para aquellos pasivos por impuesto diferido para los que la Sociedad pueda controlar la fecha en que revertirán las diferencias temporarias y sea probable que éstas no vayan a revertir en un futuro previsible. Generalmente la Sociedad no es capaz de controlar la reversión de las diferencias temporarias para asociadas. Sólo cuando existe un acuerdo que otorga a la Sociedad capacidad para controlar la reversión de la diferencia 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 balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

Régimen tributario SOCIMI

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

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

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

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

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

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

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

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

Otros impuestos

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

3.13. Transacciones con partes vinculadas

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



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

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

3.14. Información medioambiental

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

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

4. Uso de estimaciones

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

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

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

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

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



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

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

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

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

Impuesto sobre sociedades

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

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

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

5. Gestión de riesgos financieros e instrumentos financieros

5.1. Factores de riesgo financiero

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

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

5.1.1 Riesgo de mercado

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

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

• Riesgo de tipo de cambio

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

• Riesgo de tipo de interés

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

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

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

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

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

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

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

5.1.2 Riesgo de liquidez

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

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

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

5.1.3 Riesgo de crédito

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

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

5.1.4 Riesgo fiscal

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

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

6. Inversiones inmobiliarias



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

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

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

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

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

Entre el 1 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2018 la Sociedad ha completado las siguientes transacciones:

- El 21 de marzo de 2018, el Grupo, mediante escritura pública de compra venta número 398, otorgada ante el notario de Madrid, D. Carlos de Prada Guaita, adquirió un edificio ubicado en la calle Concordia número 5 de Móstoles. El edificio se compone de 12 viviendas y 1 local comercial. El coste de adquisición de dicho edificio fue de 1.106 miles de euros (incluidos los costes de transacción).
- Con fecha 26 de marzo de 2018, el Grupo suscribió una opción de compra sobre un inmueble sito en la calle Luchana número 20 de Madrid, por un precio de 2.000 miles de euros. La Sociedad ejerció la opción de compra, el día 3 de octubre de 2018 mediante escritura pública de compra venta número 1.406, otorgada ante el notario de Madrid, D. Carlos de Prada Guaita tras cumplirse por el Concedente las condiciones pactadas en la misma. El precio de compraventa del inmueble ascendió a 10.914 miles de euros (incluidos los costes de transacción). Posteriormente, el 28 de diciembre de 2018, la Sociedad realizó una ampliación de capital a su filial, VBA SUB 2018, S.L.U. aportándole el activo por su valor neto contable a esa fecha.
- El 26 de junio de 2018, el Grupo, mediante escritura pública de compra venta número 942, otorgada ante el notario de Madrid, D. Carlos de Prada Guaita, adquirió 14 viviendas ubicadas en la calle Eugenio Gross de Málaga. El coste de adquisición de dicho edificio fue de 1.367 miles de euros (incluidos los costes de transacción).
- El 24 de julio de 2018, el Grupo, mediante escritura pública de compra venta número 1.156 otorgada ante el notario de Madrid, D. Carlos de Prada Guaita adquirió un edificio de 11 viviendas y un local comercial ubicadas en la calle Don Quijote de Madrid. El coste de adquisición de dicho edificio fue de 1.254 miles de euros (incluidos los costes de transacción).

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



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

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

Análisis del deterioro de inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

Metodología:

a) Método de descuento de flujos de efectivo:

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

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

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

Arrendamientos operativos

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



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

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

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

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

Seguros

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

Compromisos

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

Hipotecas

Determinados activos incluidos bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias cuyo valor mercado asciende a 35.533 miles de euros en su conjunto a 31 de diciembre de 2018 (a 31 de diciembre de 2017 asciende a 20.530 miles de euros) son garantía hipotecaria para el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la financiación obtenida por el Grupo (Nota 11).

7. Análisis de los instrumentos financieros

7.1. Análisis por categorías

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

a) Activos financieros:

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

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

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

depósitos realizados en los correspondientes organismos públicos derivados de arrendamientos.

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

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

b) Pasivos financieros:

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

Bajo la categoría de pasivos financieros no corrientes se reconocen los depósitos recibidos de los arrendatarios que serán devueltos a los mismos al vencimiento del contrato. Estos depósitos se retienen los arrendatarios incumplen sus obligaciones de pago o existe cualquier otro incumplimiento en el contrato de arrendamiento. También bajo esta línea se registra la deuda a largo plazo derivada de los contratos de préstamo mantenidos por la Sociedad (Nota 12).

Bajo la categoría de pasivos financieros se encuentra registrada la parte de la deuda financiera derivada de los contratos de préstamo con vencimiento a corto plazo (Nota 12).

7.2. Análisis por vencimientos

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

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



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

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

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

El importe total no coincide con el análisis por categorías debido a que los préstamos que el Grupo mantiene con las diferentes entidades financieras se registraron en cada momento a coste amortizado por lo que todos los costes incurridos en la consecución de dichas financiaciones y que se pagaron en el momento de su concesión se encuentran neteando la deuda pendiente y se van amortizando durante la vida de cada préstamo. El importe pendiente de amortizar de dichos gastos a 31 de diciembre de 2018 asciende a 182 miles de euros (98 miles de euros a 31 de diciembre de 2017).

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

8. Inversiones en empresas del grupo y asociadas

Instrumentos de patrimonio

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

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

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

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



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

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

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

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

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

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

VBA SUB 3000, S.L.U. fue liquidada el 5 de diciembre de 2018.

Los importes del capital, reservas, resultado del ejercicio y otra información de interés, según aparecen en las cuentas anuales abreviadas individuales de dicha Sociedad a 31 de diciembre de 2018 y 2017, se presentan en el siguiente cuadro:

31 de diciembre de 2018

Denominación/Domicilio	% Part. Directa	Capital social	Prima de emisión	Reservas	Resultado del ejercicio	Total patrimonio neto	Miles de Euros		
							Coste	Deterioro	Valor en libros Valor Neto Contable
VBA SUB 2018, S.L.U. / C. Almagro 3, 5º Izq - Madrid	100%	2.003	3.937	-	(7)	5.733	5.940	-	-
Total		2.003	3.937	-	(7)	5.733	5.940	-	-

31 de diciembre de 2017

Denominación/Domicilio	% Part. Directa	Capital social	Prima de emisión	Reservas	Resultado del ejercicio	Total patrimonio neto	Miles de Euros		
							Coste	Deterioro	Valor en libros Valor Neto Contable
VBA SUB 3000, S.L.U. / C. Almagro 3, 5º Izq - Madrid	100%	6	33	(36)	(5)	(2)	39	(39)	-
Total		6	33	(36)	(5)	(2)	39	(39)	-

9. Efectivo y equivalentes de efectivo

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye efectivo (efectivo en caja y depósitos bancarios a la vista) y equivalentes de efectivo (es decir, inversiones a corto plazo de gran liquidez, fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo en un plazo máximo de tres meses y cuyo valor está sujeto a un riesgo de cambio poco significativo). El importe en libros de estos activos es igual a su valor razonable.

A 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el saldo del epígrafe 'efectivo y equivalentes de efectivo' es de libre disposición salvo un total de 361 miles de euros (360 miles de euros a 31 de diciembre de 2017) que se encuentra encomendado para su gestión al proveedor de liquidez (Renta 4 Banco, S.A.).



10. Patrimonio Neto

Capital y prima de emisión

	Número de acciones	Capital Social	Prima de emisión	Anticipo de instrumentos de patrimonio	Miles de euros Total
Saldo a 31 de diciembre de 2016	1.602.576	8.013	7.690	-	15.703
Aumento de capital	546.689	2.733	4.374	-	7.107
Costes de emisión de capital	-	-	(25)	-	(25)
Distribución de prima de emisión	-	-	(319)	-	(319)
Saldo a 31 de diciembre de 2017	2.149.264(*)	10.746	11.720	-	22.466
Aumento de capital	240.457	1.203	1.996	-	3.199
Costes de emisión de capital	-	-	(60)	-	(60)
Distribución de prima de emisión	-	-	(769)	-	(769)
Saldo a 31 de diciembre de 2018	2.389.721(*)	11.949	12.887	-	24.836

(*) Esta cifra incluye 20.080 acciones propias a 31 de diciembre de 2018 (20.243 acciones a 31 de diciembre de 2017) como se desglosa a continuación.

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, acordó, en su sesión celebrada el 5 de junio de 2017, aumentar el capital social de la Sociedad hasta un máximo de 3.941.505,00 euros, mediante la emisión de hasta un máximo de 788.301 acciones ordinarias con valor nominal de 5,00 euros más una prima de emisión de 8,00 euros por acción, de lo que resulta un tipo de emisión de 13,00 euros por acción. Esta resolución fue tomada al amparo de la delegación conferida por la Junta General Universal Extraordinaria de accionistas de 7 de septiembre de 2016 en los términos previstos en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital.

La citada ampliación de capital se llevó a cabo mediante escritura pública de 4 de agosto de 2017 ante el notario de Madrid, D. Carlos de Prada Guaita, por un importe de 2.733 miles de euros mediante la creación y emisión de 546.689 nuevas acciones con un valor nominal de 5 euros cada una, numeradas desde 1.602.576 a 2.149.264, totalmente suscritas y desembolsadas. Estas nuevas acciones se emitieron con una prima de emisión total de 4.374 miles de euros. La contraprestación en efectivo recibida por la Sociedad Dominante de los accionistas en relación con el aumento de capital y la prima de emisión ascendió a 7.107 miles de euros. Este aumento de capital se presentó en el Registro Mercantil con fecha 25 de agosto de 2017.

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, acordó, en su sesión celebrada el 23 de marzo de 2018, aumentar el capital social de la Sociedad hasta un máximo de 14.125.836,90 euros, mediante la emisión de hasta un máximo de 1.062.093 acciones ordinarias con valor nominal de 5,00 euros más una prima de emisión de 8,30 euros por acción, de lo que resulta un tipo de emisión de 13,30 euros por acción. Esta resolución fue tomada al amparo de la delegación conferida por la Junta General Universal Extraordinaria de accionistas de 12 de diciembre de 2017 en los términos previstos en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital.

La citada ampliación de capital se llevó a cabo mediante escritura pública de 15 de junio de 2018 ante el notario de Madrid, D. Vicente de Prada Guaita, por un importe de 1.203 miles de euros mediante la creación y emisión de 240.457 nuevas acciones con un valor nominal de 5 euros cada una, numeradas desde 2.149.265 a 2.389.721, totalmente suscritas y desembolsadas. Estas nuevas acciones se emitieron con una prima de emisión total de 1.996 miles de euros. La contraprestación en efectivo recibida por la Sociedad Dominante de los accionistas en relación con el aumento de capital y la prima de emisión ascendió a 3.199 miles de euros.



VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

A 31 de diciembre de 2018 el capital social de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. asciende a 11.949 miles de euros y está representado por 2.389.721 acciones ordinarias y nominativas representadas mediante anotaciones en cuenta, de un valor nominal de 5 euros cada una. Todas las acciones son de la misma clase, están suscritas y desembolsadas, otorgando a sus titulares los mismos derechos.

La totalidad de las acciones de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. están admitidas a cotización desde el día 23 de diciembre de 2016, cotizan en el mercado alternativo bursátil (MAB) y forman parte del segmento SOCIMIs.

El capital social y la prima de emisión, incluyendo la prima de emisión de acciones y la que deriva de los anticipos de capital y prima de emisión, que están totalmente desembolsadas, es como sigue:

	31 diciembre 2018	31 diciembre 2017
Número de acciones	2.389.721	2.149.264
Valor nominal (Euro)	5	5
Capital social (miles de euros)	11.949	10.746
Prima de emisión (miles de euros)	13.493	12.266
	25.442	23.012
Costes de emisión de capital (miles de euros)	(606)	(546)
	24.836	22.466

Se han deducido de la prima de emisión los costes de emisión de instrumentos de patrimonio.

Distribución de prima de emisión

La Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 12 de diciembre de 2017, a propuesta del Consejo de Administración de la Sociedad, aprobó la realización de un reparto de prima de emisión entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad habiendo delegado al Consejo de Administración la ejecución de dicho acuerdo, así como para la determinación de la fecha de pago e importe de prima de emisión a distribuir.

Con fecha 20 de diciembre de 2017 el Consejo de Administración acordó realizar una distribución de prima de emisión en virtud de la delegación realizada por la Junta General de Accionistas. El importe a distribuir ascendió a 319 miles de euros (0,15 euros por acción) habiéndose hecho efectivo el pago con fecha 27 de diciembre de 2017.

Con fecha 15 de marzo de 2018, el Consejo de Administración de la Sociedad, aprobó el reparto de una prima de emisión complementaria por importe de 319 miles de euros (0,15 euros por acción) la cual se hizo efectiva el 20 de marzo de 2018 entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad.

Con fecha 26 de julio de 2018, el Consejo de Administración de la Sociedad, aprobó el reparto de una prima de emisión complementaria por importe de 450 miles de euros (0,19 euros por acción) la cual se hizo efectiva el 14 de agosto de 2018 entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Dominante.

Adicionalmente, con fecha 4 de marzo de 2019, el Consejo de Administración de la Sociedad, ha aprobado el reparto de una prima de emisión complementaria por importe de 450 miles de euros (0,19 euros por acción) la cual se hará efectiva el 15 de marzo de 2019 entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Dominante.

Acciones en patrimonio propias

El movimiento del epígrafe de acciones propias durante los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente:

**Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018**

Miles de euros	
Número de acciones	Valor
Saldo a 31 de diciembre de 2016	26.269
Aumentos / Compras	3.680
Disminuciones / Ventas	(9.706)
Saldo a 31 de diciembre de 2017	20.243
Aumentos / Compras	1.336
Disminuciones / Ventas	(1.499)
Saldo a 31 de diciembre de 2018	20.080

Las acciones propias de la sociedad a 31 de diciembre de 2018 representan un 0,84% del capital social y totalizan 20.080 acciones con un precio promedio de adquisición de 12,34 euros por acción. A 31 de diciembre de 2017 representaban un 0,94% del capital social y totalizaban 20.243 acciones con un precio promedio de adquisición de 12,29 euros por acción.

Con fecha 7 de septiembre de 2017 la Junta General de Accionistas de la Sociedad acordó autorizar al Consejo de Administración para que pueda adquirir derivativamente acciones propias a título de compraventa, permuta o dación en pago, en una o varias veces, siempre que las acciones adquiridas no excedan de un 20% del capital social, a un precio mínimo igual a su valor nominal y a un precio máximo igual a (i) si las acciones han sido admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, el 120% de su valor de cotización en la fecha de la adquisición o (ii) si las acciones no han sido admitidas a negociación en un mercado regulado o sistema multilateral de negociación, 25 euros por acción. La autorización se ha concedido para un periodo de 5 años a contar desde el día siguiente a la fecha del acuerdo.

Reserva legal y otras reservas

En virtud de la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad debe transferir el 10% de los beneficios netos de cada ejercicio a la reserva legal hasta que la misma alcance el 20% del capital social. La reserva legal puede emplearse para aumentar el capital social siempre que el balance restante no caiga por debajo del 10% del capital social ya aumentado. Por el contrario, mientras la reserva legal no supere el 20% del capital social, y teniendo en cuenta las limitaciones establecidas en el régimen SOCIMI, solamente podrá destinarse a compensar pérdidas, siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

De conformidad con la Ley 11/2009, por la que se regulan las SOCIMI, la reserva legal de las empresas que han optado por aplicar el régimen SOCIMI, no podrá exceder del 20% del capital accionario en la figura. Los estatutos de estas sociedades no pueden establecer ninguna otra reserva indisponible diferente de la reserva legal.

A 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 no está constituida la reserva legal por parte de la Sociedad.

Estructura accionarial

Los accionistas están obligados a comunicar a la Sociedad Dominante las adquisiciones de acciones, por cualquier título y directa o indirectamente, que determinen que su participación total alcance, supere o descienda del 5% del capital social y sucesivos múltiplos.

De acuerdo a la información proporcionada, los principales accionistas de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, con un porcentaje de participación directa o indirecta superior al 5% del capital social de la Sociedad, son los siguientes:



VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

Accionista

Meitav Dash Provident Funds and Pension Ltd.
Value Base Ltd.
M. Wertheim (holdings) Ltd.
Dan Rimoni
Ido Nouberger (*)

% del total de acciones		
31 diciembre 2018		
Directa	Indirecta	Total
12,55%	-	12,55%
7,38%	4,92%	12,30%
8,37%	-	8,37%
8,13%	-	8,13%
5,12%	-	5,12%

Accionista

Value Base Ltd.
Meitav Dash Provident Funds and Pension Ltd.
M. Wertheim (holdings) Ltd.
Dan Rimoni
Ido Nouberger (*)

% del total de acciones		
31 diciembre 2017		
Directa	Indirecta	Total
8,20%	5,47%	13,67%
9,30%	-	9,30%
9,30%	-	9,30%
8,92%	-	8,92%
5,69%	-	5,69%

(*) Ido Nouberger tiene una participación en Value Base Ltd (ver Nota 18).

Distribución del resultado

La propuesta de distribución del resultado y de reservas a presentar a la Junta General de Accionistas de la Sociedad es la siguiente:

Base de distribución

Beneficio /(Pérdida)

(1.895)

Distribución

Resultados negativos de ejercicios anteriores

(1.895)

La distribución del resultado de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017 aprobado por la Junta General de Accionistas de la Sociedad en fecha 27 de marzo de 2018, es el siguiente:

Base de distribución

Beneficio /(Pérdida)

(1.148)

Distribución

Resultados negativos de ejercicios anteriores

(1.148)

Política de distribución de dividendos

El dividendo se pagará en efectivo, y será reconocido como un pasivo en las Cuentas Anuales en el período en que los dividendos son aprobados por los accionistas de la Sociedad o sociedades dependientes.

Dada su condición de SOCIMI a efectos fiscales, la Sociedad se encuentra obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio en la forma siguiente:

- a) El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

- b) Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento establecido en el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido.

La obligación de distribución no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributaba por el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

- c) Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos.

Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

La reserva legal de las empresas que han optado por aplicar el régimen fiscal especial SOCIMI no podrá superar el 20% del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior. Una vez que todos los importes establecidos por la ley o los estatutos han sido cubiertos, únicamente se podrán distribuir dividendos con cargo a resultados del ejercicio o a reservas de libre disposición siempre y cuando el patrimonio neto de la Sociedad no sea inferior a su cifra de capital social y que no caiga por debajo del capital social como consecuencia de la distribución. A estos efectos, los resultados imputados directamente contra patrimonio no podrán ser objeto de distribución directa o indirectamente. Si hay pérdidas de ejercicios anteriores que causan que el patrimonio neto de la Sociedad sea inferior al capital social, los beneficios deben ser utilizados para compensar dichas pérdidas.

Durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, no se han distribuido dividendos.

11. Proveedores y otras cuentas a pagar

El valor en libros de estas partidas no difiere significativamente de su valor razonable.

Información sobre aplazamiento del pago realizado a proveedores

La información requerida por la Disposición Adicional Tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, es el siguiente (expresada en miles de euros)

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, que ha sido preparada aplicando la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha 29 de enero de 2017.

	2018	2017
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	12	28
Ratio de operaciones pagadas	12	29
Ratio de operaciones pendientes de pago	10	21
	Importe (miles de euros)	
Total pagos realizados	5.224	3.433
Total pagos pendientes	50	78

Se entenderá por "Periodo medio de pago a proveedores" al plazo que transcurre desde la fecha de factura hasta el pago material de la operación según se desprende de la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas mencionado anteriormente.



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

Dicho "Período medio de pago a proveedores" se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio del ratio de operaciones pagadas por el importe total de los pagos realizados más el ratio de operaciones pendientes de pago por el importe total de pagos pendientes y, en el denominador, por el importe total de pagos realizados y los pagos pendientes.

El ratio de operaciones pagadas se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pagados, por el número de días de pago (días naturales transcurridos desde que se inicia el cómputo del plazo hasta el pago material de la operación) y, en el denominador, el importe total de pagos realizados.

Asimismo, el ratio de operaciones pendientes de pago corresponde al cociente formulado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pendientes de pago, por el número de días pendiente de pago (días naturales transcurridos desde que se inicia el cómputo del plazo hasta el día de cierre de las cuentas anuales) y, en el denominador, el importe total de pagos pendientes.

De acuerdo con lo estipulado en el artículo tres de la resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha 29 de enero de 2017, no se ha considerado el importe de las transacciones devengadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 11/2013 de 26 de julio es de 30 días excepto que exista un acuerdo entre las partes con un plazo máximo de 60 días.

12. Deudas con entidades financieras

El detalle de las deudas con entidades de crédito mantenidas por la Sociedad a 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

					Deuda a largo plazo		Deuda a corto plazo			
Entidad financiera	Fecha constitución	Vencimiento	Tipo de interés	Importe financiado	Principal	Principal	Intereses devengados no pagados	Gasto financiero del periodo	Intereses pagados	
Bankinter	21/04/2016	21/04/2031	Variable Eur12+1.25%	2.100	1.811	75	5	33	25	
Bankinter	19/07/2016	19/07/2031	Fijo 1.8%	750	652	27	3	17	13	
Bankinter	19/07/2016	19/07/2031	Fijo 1.8%	300	260	11	1	7	5	
Sabadell	30/11/2016	31/12/2031	Fijo 1.8%	600	511	39	-	12	11	
Sabadell	30/11/2016	31/12/2031	Fijo 1.8%	637	545	41	-	13	11	
Sabadell	26/04/2017	30/04/2032	Fijo 1.8%	187	157	6	1	5	3	
Sabadell	26/04/2017	30/04/2032	Fijo 1.8%	1.250	1.188	44	4	33	23	
Sabadell	26/04/2017	30/04/2032	Fijo 1.8%	250	232	9	1	6	5	
Sabadell	26/04/2017	30/04/2032	Fijo 1.8%	508	477	18	1	11	9	
Sabadell	10/05/2017	10/05/2032	Fijo 1.8%	324	316	2	1	2	-	
Sabadell	31/01/2018	31/03/2030	Fijo 1.8%	492	481	4	2	2	+	
Sabadell	31/01/2018	31/03/2030	Fijo 1.8%	675	613	25	3	14	10	
B.C.C.(*)	29/01/2018	29/01/2033	Fijo 2%	625	623	1	-	1	+	
Sabadell	12/07/2018	30/09/2030	Fijo 1.8%	785	761	2	-	1	+	
Sabadell	30/07/2018	30/09/2030	Fijo 1.8%	900	884	2	-	1	+	
Sabadell	30/07/2018	30/09/2030	Fijo 1.8%	735	721	2	-	1	+	
Sabadell	02/10/2018	30/12/2030	Fijo 1.8%	800	792	2	-	1	+	
Sabadell	09/10/2018	30/12/2030	Fijo 1.8%							
					11.918	11.024	310	22	157	115

En relación con el préstamos que la Sociedad mantenía con Banca Pueyo y que gravaba la finca aportada a VBA SUB 2018, el gasto financiero del período ha ascendido en 2018 a 36 miles de euros y los intereses pagados 16 miles de euros.

El detalle de las deudas con entidades de crédito mantenidas por la Sociedad a 31 de diciembre de 2017 era el siguiente:



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

					Deuda a largo plazo	Deuda a corto plazo				
Entidad financiera	Fecha constitución	Vencimiento	Tipo de interés	Importe financiado	Principal	Principal	Intereses devengados no pagados	Gasto financiero del periodo	Intereses pagados	
Bankinter	21/04/2016	21/04/2031	Variable Eur12+1,25%	2.100	1.887	73	5	29	25	
Bankinter	19/07/2016	19/07/2031	Fijo 1,8%	750	679	25	3	14	13	
Bankinter	19/07/2016	19/07/2031	Fijo 1,8%	300	271	10	1	6	5	
Sabadell	30/11/2016	31/12/2031	Fijo 1,8%	600	550	38	-	13	11	
Sabadell	30/11/2016	31/12/2031	Fijo 1,8%	637	586	40	-	13	12	
Sabadell	26/04/2017	30/04/2032	Fijo 1,8%	187	179	2	-	3	2	
Sabadell	26/04/2017	30/04/2032	Fijo 1,8%	1.250	1.212	16	-	17	16	
Sabadell	26/04/2017	30/04/2032	Fijo 1,8%	250	241	3	-	4	3	
Sabadell	10/05/2017	10/05/2032	Fijo 1,8%	508	495	7	-	6	6	
					6.582	6.100	214	9	105	93

La deuda financiera de la Sociedad se encuentra registrada en balance por su coste amortizado.

Todos los préstamos descritos están garantizados mediante compromiso hipotecario sobre determinados inmuebles cuyo valor de mercado al 31 de diciembre de 2018 asciende a 35.533 miles de euros (20.530 miles de euros a 31 de diciembre de 2017) (Nota 6).

Los préstamos detallados anteriormente contienen ciertos pactos que son habituales en el mercado para financiaciones de esta naturaleza (ratios basados en el "Loan to Value" (LTV) e ingresos por rentas de los bienes hipotecados). El incumplimiento de estas obligaciones podría suponer un evento de incumplimiento y puede dar lugar, entre otros, a una amortización anticipada parcial de los préstamos.

A 31 de diciembre de 2018, la Sociedad cumple en su totalidad con todos los términos, condiciones, pactos y disposiciones de los acuerdos de financiación en vigor.

A juicio de los Administradores de la Sociedad, dichos ratios se cumplen al 31 de diciembre de 2018, en la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales y la previsión es que los mismos sean cumplidos en los próximos 12 meses.

13. Administraciones públicas y situación fiscal

13.1. Saldos con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

Miles de euros			
31 diciembre 2018		31 diciembre 2017	
Activos	Pasivos	Activos	Pasivos
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	52	12	12
Impuesto sobre el Valor Añadido	31	30	30
Seguridad Social	7	6	6
Otros impuestos	-	2	2
31	59	32	18

La Sociedad no mantiene saldos a largo plazo con la Administración Pública al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017.

13.2. Impuesto de sociedades

**Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018**

La conciliación entre resultado y la base imponible de la Sociedad para el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2018 se presenta a continuación:

	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			Total
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total	
Saldo de Ingresos y gastos del ejercicio	(1.895)		(1.895)				(1.895)
Impuestos sobre beneficios							
Diferencias permanentes:	13		13		(60)	(60)	(47)
Diferencias temporarias:	15		15				15
Base imponible (resultado fiscal)			(1.866)			(60)	(1.927)

De acuerdo con la Ley SOCIMI, el actual Impuesto sobre sociedades es el resultado de aplicar el tipo del 0% a la base imponible. Ninguna deducción es aplicable en el ejercicio 2018, ni retenciones ni pagos a cuenta.

Las diferencias permanentes hacen referencia a la no deducibilidad de las pérdidas por deterioro de participaciones en sociedades vinculadas (nota 8), otros gastos no deducibles, así como a los costes de emisión de capital social relativas a la ampliación de capital realizada durante el ejercicio (nota 9). Las diferencias temporarias se originan por la fluctuación de provisiones no deducibles hasta el ejercicio en que se hace efectivo el desembolso.

13.3. Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. A 31 de diciembre de 2018 la Sociedad tiene abiertos a inspección por las autoridades fiscales los principales impuestos que les son aplicables desde su constitución y cuyo periodo de liquidación ha transcurrido a 31 de diciembre de 2018.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como consecuencia de una inspección. En todo caso, los Administradores consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente a las presentes Cuentas Anuales.

14. Ingresos y gastos**a) Importe neto de la cifra de negocios**

La totalidad del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad corresponde a ingresos por arrendamiento de las inversiones inmobiliarias detalladas en la nota 6.

La cifra de negocio de la Sociedad se ha generado íntegramente en España.

b) Gastos de personal

La composición de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31 Diciembre 2018	2017
Sueldos, salarios y asimilados	293	231
Cargas sociales	66	51
Total	359	282

El número medio de empleados en el curso del ejercicio distribuido por categorías es el siguiente:



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

	2018	2017
Titulados superiores	8	6
Administrativos y otros	-	1
Total	8	7

Asimismo, la distribución por sexos al cierre del ejercicio del personal de la Sociedad es la siguiente:

	31 diciembre 2018			31 diciembre 2017		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Titulados superiores	2	7	9	2	4	6
Administrativos y otros	1	-	1	-	1	1
Total	3	7	10	2	5	7

Durante el ejercicio 2018 y el ejercicio 2017, no ha habido personas empleadas, con discapacidad mayor o igual al 33%.

c) Otros gastos de explotación:

La composición de este epígrafe de la cuenta de resultados es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31 Diciembre	
	2018	2017
Arrendamientos y cánones	44	41
Reparaciones y conservación	226	167
Servicios de profesionales independientes	2.091	1.253
Primas de seguros	33	27
Servicios bancarios y similares	11	3
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	26	36
Suministros	68	55
Otros servicios	32	14
Servicios exteriores	2.531	1.596
Tributos	53	44
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales (nota 7)	42	53
Total	2.626	1.693

La línea de gastos de Servicios de profesionales independientes tiene la siguiente composición:

	Miles de Euros	
	31 Diciembre	
	2018	2017
Honorario de Gestión – ver nota 1 y 17	542	391
Honorario de Éxito – ver nota 1 y 17	1.153	540
Otros servicios de profesionales independientes	396	322
Total	2.091	1.253



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

Cálculo del Honorario de Éxito:

En la siguiente tabla se muestra el cálculo del Honorario de Éxito al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 de acuerdo con las condiciones establecidas en el Contrato de Gestión, detallado en la nota 1.

	Miles de Euros	
	31 Diciembre	
	2018	2017
Patrimonio neto al inicio del ejercicio	29.973	20.882
Incrementos de patrimonio netos durante el período (prorrateados)	1.136	2.970
Resultado del período (antes de Honorario de éxito)	5.954	2.791
Hurdle rate (8%)	2.489	1.908
Catch – up acumulado	598	458
Carried interest	555	82
Total Honorario de éxito (16% más IVA)	1.153	540
Beneficio neto consolidado para el accionista (*)	4.801	2.251

(*) Ver Cuentas Anuales Consolidadas al 31 de diciembre de 2018

d) Resultado financiero

El resultado financiero al 31 de diciembre de 2018 y el 31 de diciembre de 2017 presenta el siguiente desglose:

	Miles de euros	
	31 diciembre	
	2018	2017
Ingresos financieros		
Ingresos por intereses de terceros	-	1
Gastos financieros		
Gastos por intereses de deudas con entidades de crédito (nota 12)	(193)	(105)
Otros gastos financieros	-	(7)
Total	(193)	(111)

15. Honorarios de auditoría de cuentas

Los gastos por servicios de auditoría y revisión devengados por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. en el ejercicio 2018 ascienden a la suma de 59 miles de euros (43 miles de euros en el ejercicio 2017).

Durante los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2018 y 2017 no se han devengado otros honorarios por servicios realizados por otras sociedades de la red PwC.

16. Información medioambiental

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados.



VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en las notas a las presentes Cuentas Anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

17. Saldos y transacciones con partes vinculadas

A continuación, se detallan las transacciones realizadas con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2018 y 2017:

Miles de euros			
31 diciembre 2018			
	Honorario de éxito	Honorario de gestión	Otros servicios
VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.	1.153	542	-
Aura Asset Management, S.L.	-	-	91
	1.153	542	91

Miles de euros			
31 diciembre 2017			
	Honorario de éxito	Honorario de gestión	Otros servicios
VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.	540	391	-
Aura Asset Management, S.L.	-	-	107
	540	391	107

El desglose de los saldos pendientes con partes vinculadas a 31 de diciembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

Miles de euros		
Cuentas a pagar		
	31 diciembre 2018	31 diciembre 2017
VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.	1.204	548
Aura Asset Management, S.L.	-	29
Total	1.204	577

Miles de euros		
Cuentas a cobrar		
	31 diciembre 2018	31 diciembre 2017
VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.	9	9
VBA SUB 3000, S.L.	-	9
Total	9	18

Como se menciona en la nota 1.2, la Sociedad tiene varios acuerdos con VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L. (la Sociedad Gestora).

Además, Aura Asset Management, S.L. ofrece servicios de gestión comercial a la Sociedad y factura mensualmente una cuota de arrendamiento relativa a las oficinas donde la Sociedad tiene su sede.

Los precios de las operaciones realizadas con partes vinculadas se encuentran adecuadamente soportados, por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos que pudieran originar pasivos fiscales significativos.



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

Las operaciones descritas anteriormente son consideradas como realizadas con partes vinculadas debido a que algunos miembros del Consejo de Administración de la Sociedad son los propios accionistas de la Sociedad Gestora (VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.) y Aura Asset Management, S.L.

18. Órgano de administración y alta dirección

Retribución al Consejo de Administración y Alta Dirección

Durante el ejercicio 2018, el importe devengado por los miembros del órgano de administración de la Sociedad dominante ha ascendido a 60 miles de euros (2017: 60 miles de euros).

Durante el ejercicio 2018, al igual que en 2017, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de antiguos o actuales miembros del órgano de administración de la Sociedad. De la misma forma, no se han contraído obligaciones por estos conceptos durante el año.

Por lo que se refiere al pago de primas de seguros de responsabilidad civil, la Sociedad tiene suscritas pólizas de seguro que supusieron en 2018 el pago de 5 miles de euros (5 miles de euros en 2017) de las que resultan beneficiarios los Administradores de la Sociedad dominante.

Los miembros del órgano de administración de la Sociedad no han percibido remuneración alguna en concepto de participación en beneficios o primas. Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

Retribución y préstamos al personal de alta dirección

A 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Sociedad no mantiene contratados a empleados que pudieran estar considerados de alta dirección. La planificación, dirección y control de las actividades, se llevarán a cabo mediante decisiones conjuntas si afectan a políticas económicas y estratégicas, y son tomadas por el Consejo de Administración.

Situaciones de conflictos de interés de los administradores

El artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital obliga a los Administradores a notificar al cuerpo de Gobierno Corporativo de cualquier conflicto de intereses directo o indirecto que puedan afectar a los intereses de las sociedades del Grupo.

Del mismo modo, los Administradores deberán comunicar la participación directa o indirecta que ellos o personas vinculadas a ellos tengan en cualquier empresa que se dedique a actividades similares, análogas o complementarias a las del objeto de la Sociedad, así como a comunicar los cargos o funciones que puedan tener en la misma.

En este sentido, con el fin de cumplir con todas las obligaciones recogidas en la Ley de Sociedades de Capital y, en particular, con los deberes que se les imponen a los Administradores, algunos de los miembros del consejo han puesto de manifiesto que podrían encontrarse potencialmente en una situación de conflicto de intereses debido a que, de forma directa o indirecta mantienen una participación en la Sociedad Gestora o en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad que el de las sociedad del Grupo.

- Se hace constar que cuatro de los seis miembros del Consejo de Administración de la Sociedad son a su vez miembros del Consejo de Administración de (i) la Sociedad Gestora (VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.) y (ii) de VBA SUB 2018, S.L.U. En este sentido, el Consejo de Administración de estas dos últimas sociedades está integrado por cuatro miembros que lo son a su vez del Consejo de Administración de la Sociedad.
- D. Fernando Ernesto Acuña Ruiz y D. Juan Manuel Soldado Huertas, tienen una participación indirecta en la Sociedad Gestora a través de la entidad Aura Asset Management, S.L., cuyo capital social controlan en más de un 50%.
- D. Yair Ephrati ostenta una participación directa del 12,5% en el capital social de la Sociedad Gestora.



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

- D. Ido Nouberger mantiene una participación del 20,075% de Value Base Ltd, que a su vez controla el 37,5% del capital social de la Sociedad Gestora (y el 50% de los derechos de voto en la Sociedad Gestora, considerando que tiene conferidos los derechos de voto de las acciones titularidad de D. Yair Ephrati)
- Value Base Ltd y el cónyuge de D. Yair Ephrati, tiene una participación del 75% y el 25% respectivamente en Value Base Mergers and Acquisitions Ltd. que es una de las entidades con las que la Sociedad Gestora ha suscrito algún contrato de prestación de servicios.
- D. Fernando Ernesto Acuña Ruiz, mantiene una participación en una entidad denominada Morton Street, S.L., cuyo objeto social y actividades de negocio son similares a aquellas a las que desempeña el Grupo.
- D. Fernando Ernesto Acuña Ruiz y D. Juan Manuel Soldado Huertas con socios en la sociedad Aura Asset Management, S.L., en el que una parte de su objeto social es similar el objeto social de la Sociedad.

19. Provisiones y contingencias

A 31 de diciembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2017, la Sociedad no tiene provisiones ni pasivos contingentes.

20. Exigencias informativas derivadas de la condición de Socimi, Ley 11/2009 de régimen Socimi, modificada por la ley 16/2012.

Descripción	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
A) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	N/A	N/A
B) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	N/A	N/A
C) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.	N/A	N/A
D) En caso de distribución con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 19% o al tipo general.	N/A	N/A
E) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.	N/A	N/A
F) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	Ver nota 6 y Anexo I y II	Ver nota 6 y Anexo I y II
G) Identificación del activo que computa dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.	Ver nota 6 y Anexo I y II	Ver nota 6 y Anexo I y II
H) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal aplicable en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.	N/A	N/A

21. Hechos posteriores

El 8 de enero de 2019, la Sociedad formalizó la compra de un edificio de 27 viviendas y 2 locales comerciales ubicadas en un inmueble sito en la calle Vallehermoso de la ciudad de Madrid. El precio de compra ascendió a 5.264 miles de euros más costes de transacción. El Grupo, a su vez, formalizó un



VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

préstamo hipotecario con Banca Pueyo por importe de 3,43 millones euros, aportando el resto del precio de compra mediante caja disponible. El préstamo hipotecario formalizado devengará un tipo de interés fijo del 1,8% durante los primeros 12 años y variable de Euríbor 12 meses + 1,8% los 8 años posteriores, es decir, hasta su vencimiento. La amortización es mensual y tiene establecida una progresión creciente semestral. Asimismo, está establecida una amortización parcial a la finalización del año 15 del 23,3% del principal del préstamo hipotecario.

Con fecha 4 de marzo de 2019, el Consejo de Administración de la Sociedad, ha aprobado el reparto de una prima de emisión complementaria por importe de 450 miles de euros (0,19 euros por acción) la cual se hará efectiva el 15 de marzo de 2019 entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Dominante.

A juicio de los Administradores de la Sociedad no se ha puesto de manifiesto ningún otro asunto que pueda tener algún efecto significativo en las presentes Cuentas Anuales con posterioridad al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018.



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

Anexo I: Inversiones inmobiliarias adquiridas por la Sociedad

Tipología	Ubicación	Fecha de adquisición
Apartamento	Calle Juan Pascual, nº 12-14, Bajo A, Madrid.	30/07/2015
Apartamento	Calle Juan Pascual, nº 12-14, Bajo B, Madrid.	30/07/2015
Apartamento	Calle Juan Pascual, nº 12-14, Bajo C, Madrid.	30/07/2015
Apartamento	Calle Juan Pascual, nº 12-14, 1º A, Madrid.	30/07/2015
Apartamento	Calle Juan Pascual, nº 12-14, 1º B, Madrid.	30/07/2015
Apartamento	Calle Juan Pascual, nº 12-14, 1º C, Madrid.	30/07/2015
Apartamento	Calle Juan Pascual, nº 12-14, 1º D, Madrid.	30/07/2015
Apartamento	Calle Juan Pascual, nº 12-14, 2º A, Madrid.	30/07/2015
Apartamento	Calle Juan Pascual, nº 12-14, 2º B, Madrid.	30/07/2015
Apartamento	Calle Juan Pascual, nº 12-14, 2º C, Madrid.	30/07/2015
Apartamento	Calle Juan Pascual, nº 12-14, 2º D, Madrid.	30/07/2015
Apartamento y trastero	Calle Juan Pascual, nº 12-14, Ático A, Madrid.	30/07/2015
Apartamento y trastero	Calle Juan Pascual, nº 12-14, Ático B, Madrid.	30/07/2015
Apartamento y trastero	Calle Juan Pascual, nº 12-14, Ático C, Madrid.	30/07/2015
Garaje	Calle Juan Pascual, nº 12-14, Sótano 1, 1, Madrid.	30/07/2015
Garaje	Calle Juan Pascual, nº 12-14, Sótano 1, 2, Madrid.	30/07/2015
Garaje	Calle Juan Pascual, nº 12-14, Sótano 1, 3, Madrid.	30/07/2015
Garaje	Calle Juan Pascual, nº 12-14, Sótano 1, 4, Madrid.	30/07/2015
Garaje	Calle Juan Pascual, nº 12-14, Sótano 2, 5, Madrid.	30/07/2015
Garaje	Calle Juan Pascual, nº 12-14, Sótano 2, 6, Madrid.	30/07/2015
Garaje	Calle Juan Pascual, nº 12-14, Sótano 2, 7, Madrid.	30/07/2015
Garaje	Calle Juan Pascual, nº 12-14, Sótano 2, 8, Madrid.	30/07/2015
Garaje	Calle Juan Pascual, nº 12-14, Sótano 2, 9, Madrid.	30/07/2015
Garaje	Calle Juan Pascual, nº 12-14, Sótano 2, 10, Madrid.	30/07/2015
Garaje	Calle Juan Pascual, nº 12-14, Sótano 3, 11, Madrid.	30/07/2015
Garaje	Calle Juan Pascual, nº 12-14, Sótano 3, 12, Madrid.	30/07/2015
Garaje	Calle Juan Pascual, nº 12-14, Sótano 3, 13, Madrid.	30/07/2015
Garaje	Calle Juan Pascual, nº 12-14, Sótano 3, 14, Madrid.	30/07/2015
Garaje	Calle Juan Pascual, nº 12-14, Sótano 3, 15, Madrid.	30/07/2015
Garaje	Calle Juan Pascual, nº 12-14, Sótano 3, 16, Madrid.	30/07/2015
Apartamento	Calle Venancio Martín, 50, 3º Izquierda. Madrid.	19/11/2015
Apartamento	Calle Uva, 7, 2ºB, Madrid.	19/11/2015
Apartamento	Calle Zarzuela, 24, 3º Derecha, Madrid.	19/11/2015
Apartamento	Calle Abdón Bordoy, 19, 3ºC, Aranjuez.	19/11/2015
Apartamento	Calle Misericordia, 4 BIS, 3º3, Madrid.	19/11/2015
Apartamento	Calle San José y Pasaderas, 33, 3ºC, Madrid.	19/11/2015
Apartamento	Travesía de Getafe, 7, 5º IZQ, Parla.	19/11/2015
Apartamento	Avenida Cerro de los Ángeles, 15, 3ºC, Madrid.	19/11/2015
Apartamento	Calle Abedul, 8, 3ºB, Madrid.	19/11/2015
Apartamento	Calle Flor De Lis, 13, 3ºD, Madrid.	19/11/2015
Local Comercial	Calle Antonia Ruiz Soro, nº 19, Bajo 1, Madrid.	18/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Antonia Ruiz Soro, nº 19, 1º A, Madrid.	18/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Antonia Ruiz Soro, nº 19, 1º B, Madrid.	18/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Antonia Ruiz Soro, nº 19, 2º A, Madrid.	18/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Antonia Ruiz Soro, nº 19, 2º B, Madrid.	18/05/2016



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

Anexo I: Inversiones inmobiliarias adquiridas por la Sociedad (continuación)

Tipología	Ubicación	Fecha de adquisición
Apartamento y trastero	Calle Antonia Ruiz Soro, nº 19, Ático A, Madrid.	18/05/2016
Apartamento	Av. Doctor Mendiguchía Carriche, nº 2, 4º Dcha, Leganés.	17/12/2015
Apartamento	Calle Concepción de la Oliva, nº 21, 5º B, Madrid.	17/12/2015
Apartamento	Calle Josue Lillo, nº 8, 4º C, Madrid.	17/12/2015
Apartamento	Camino de la Suerte, nº 17, 3º C, Madrid.	17/12/2015
Apartamento	Calle Aguja, nº 12, 4º D, Madrid.	17/12/2015
Apartamento	Av. Cerro Prieto, nº 16, 4º Centro C, Móstoles.	17/12/2015
Apartamento	Calle León XIII, nº 4, 4º B, Parla.	17/12/2015
Apartamento	Calle Buena Madre, nº 2, 2º D, Pinto.	17/12/2015
Apartamento	Calle Oropéndola, nº 17, Bajo A, Madrid.	17/12/2015
Apartamento	Calle Oropéndola, nº 17, 1º A, Madrid.	17/12/2015
Apartamento	Calle Oropéndola, nº 17, 1º B, Madrid.	17/12/2015
Apartamento	Calle Oropéndola, nº 17, 2º B, Madrid.	17/12/2015
Apartamento	Calle Oropéndola, nº 17, Ático B, Madrid.	17/12/2015
Parking	Calle Oropéndola, nº 17, Sótano 1 3, Madrid.	17/12/2015
Trastero	Calle Oropéndola, nº 17, Trastero 1	17/12/2015
Trastero	Calle Oropéndola, nº 17, Trastero 3	17/12/2015
Apartamento y trastero	Calle Cantueso, nº 43, Bajo A, Madrid.	17/12/2015
Apartamento y trastero	Calle Cantueso, nº 43, Bajo B, Madrid.	17/12/2015
Apartamento y trastero	Calle Cantueso, nº 43, Bajo C, Madrid.	17/12/2015
Apartamento y trastero	Calle Cantueso, nº 43, 1º A, Madrid.	17/12/2015
Apartamento y trastero	Calle Cantueso, nº 43, 1º B, Madrid.	17/12/2015
Apartamento y trastero	Calle Cantueso, nº 43, 1º C, Madrid.	17/12/2015
Apartamento y trastero	Calle Cantueso, nº 43, 2º B, Madrid.	17/12/2015
Apartamento y trastero	Calle Cantueso, nº 43, 2º C, Madrid.	17/12/2015
Apartamento	Calle El Huésped del Sevillano, nº 32, 5º Izq, Madrid.	18/12/2015
Apartamento	Calle Cedros, nº 5, 3º D, Torrejón de Ardoz.	18/12/2015
Apartamento	Calle Ciudad Jardín, nº 25 1, 3º Dcha. Torrejón de Ardoz.	18/12/2015
Apartamento	Calle Ernestina Manuel de Villena, nº 4, 2º Izq, Madrid.	18/12/2015
Apartamento	Calle Illescas, nº 68, 4º B, Madrid.	18/12/2015
Apartamento	Calle Sáhara, nº 46 1, 3º B, Madrid.	18/12/2015
Apartamento	Calle Rafaela Ybarra, nº 37, 3º A, Madrid.	18/12/2015
Apartamento	Calle Rioconejos, nº 12, 1º Dcha, Madrid.	21/04/2016
Apartamento	Calle Alejandro Morán, nº 38, 3º B, Madrid.	21/04/2016
Apartamento	Calle Topacio, nº 3 Centro, Bajo Izq, Torrejón de Ardoz.	31/05/2016
Apartamento, Parking y trastero	Calle Bariloche, nº 5, Bajo E, Madrid.	19/01/2016
Apartamento, Parking y trastero	Calle Bariloche, nº 5, 3º G, Madrid.	19/01/2016
Apartamento, Parking y trastero	Calle Bariloche, nº 5, 2º H, Madrid.	19/01/2016
Apartamento, Parking y trastero	Calle Bariloche, nº 5, 1º H, Madrid.	19/01/2016
Apartamento, Parking y trastero	Calle Bariloche, nº 7, Bajo E, Madrid.	19/01/2016
Apartamento, Parking y trastero	Calle Bariloche, nº 7, Bajo F, Madrid.	19/01/2016
Apartamento, Parking y trastero	Calle Bariloche, nº 7, 3º G, Madrid.	19/01/2016
Apartamento, Parking y trastero	Calle Bariloche, nº 7, 3º H, Madrid.	19/01/2016
Apartamento, Parking y trastero	Calle Bariloche, nº 7, 2º G, Madrid.	19/01/2016
Apartamento, Parking y trastero	Calle Bariloche, nº 7, 1º G, Madrid.	19/01/2016
Apartamento, Parking y trastero	Calle Bariloche, nº 7, 1º H, Madrid.	19/01/2016



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

Anexo I: Inversiones inmobiliarias adquiridas por la Sociedad (continuación)

Tipología	Ubicación	Fecha de adquisición
Edificio	Calle Carnicer, nº 20, Madrid.	04/02/2016
Edificio	Calle Brihuega 9, Madrid.	14/04/2016
Apartamento y Trastero	Calle Amor Hermoso, 59, 1ºB, Madrid.	31/05/2016
Apartamento	Calle Sanz Raso, 11, 1ºA, Madrid.	31/05/2016
Apartamento	Calle Algaba, 22, 1º B, Madrid.	31/05/2016
Apartamento	Calle Alfonso XII, 8, 3ºC. Parla.	31/05/2016
Apartamento	Calle Santa Julia, 15, Bajo B, Madrid.	31/05/2016
Apartamento	Calle Santa Julia, 15, Bajo C, Madrid.	31/05/2016
Apartamento	Calle Santa Julia, 15, Bajo D, Madrid.	31/05/2016
Apartamento	Calle Santa Julia, 15, 3ºB, Madrid.	31/05/2016
Apartamento	Calle Santa Julia, 15, 3ºC, Madrid.	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 1, 1ºC, Madrid.	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 1, 1ºD, Madrid.	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 1, Ático A, Madrid.	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 1, 2ºG, Madrid.	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 1, Ático B, Madrid.	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 2, 5ºG, Madrid.	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 2, Ático A, Madrid.	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 2, Ático B, Madrid.	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 2, Ático F, Madrid.	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 3, 3ºH, Madrid.	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 3, 4ºC, Madrid.	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 3, 5ºH, Madrid.	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 3, Ático F, Madrid.	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 4, Ático A, Madrid.	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 4, Ático B, Madrid.	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 4, 1ºB, Madrid.	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 5, 2ºD, Madrid.	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 5, 3ºE, Madrid.	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 5, 5ºD, Madrid.	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 5, Ático A, Madrid.	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 5, Ático B, Madrid.	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 5, Ático F, Madrid.	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 6, Bajo A, Madrid.	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 6, Bajo B, Madrid.	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 6, 1ºE, Madrid.	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 6, 1ºD, Madrid.	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 6, 2ºC, Madrid.	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 6, 3ºE, Madrid.	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 6, 4ºE, Madrid.	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 6, 5ºA, Madrid.	31/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Vicente Carballal, 4, Portal 6, 5ºE, Madrid.	31/05/2016
Edificio	Calle Margaritas, 15, Madrid.	22/12/2016
Apartamento	Calle Carrascales 1, SM, A, Madrid.	28/06/2017

**Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018****Anexo I: Inversiones inmobiliarias adquiridas por la Sociedad (continuación)**

Tipología	Ubicación	Fecha de adquisición
Apartamento	Calle Carrascales 1, SM, B, Madrid.	28/06/2017
Apartamento	Calle Carrascales 1, 1, A, Madrid.	28/06/2017
Apartamento	Calle Carrascales 1, 1, B, Madrid.	28/06/2017
Apartamento	Calle Carrascales 1, 2, A, Madrid.	28/06/2017
Apartamento	Calle Carrascales 1, 2, B, Madrid.	28/06/2017
Apartamento	Calle Carrascales 1, 3, A, Madrid.	28/06/2017
Apartamento	Calle Carrascales 1, 3, B, Madrid.	28/06/2017
Apartamento	Calle Santa Valentina 28, , Bj, A	20/07/2017
Apartamento	Calle Santa Valentina 28, , Bj, B	20/07/2017
Apartamento	Calle Santa Valentina 28, , 1, A	20/07/2017
Apartamento	Calle Santa Valentina 28, , 1, B	20/07/2017
Apartamento	Calle Santa Valentina 28, , 1, C	20/07/2017
Apartamento	Calle Santa Valentina 28, , 2, A	20/07/2017
Apartamento	Calle Santa Valentina 28, , 2, B	20/07/2017
Local Comercial	Calle Concordia 5, BJ, A, Móstoles.	21/03/2018
Apartamento	Calle Concordia 5, BJ, 1, Móstoles.	21/03/2018
Apartamento	Calle Concordia 5, BJ, 2, Móstoles.	21/03/2018
Apartamento	Calle Concordia 5, 1, A, Móstoles.	21/03/2018
Apartamento	Calle Concordia 5, 1, C, Móstoles.	21/03/2018
Apartamento	Calle Concordia 5, 2, A, Móstoles.	21/03/2018
Apartamento	Calle Concordia 5, 2, C, Móstoles.	21/03/2018
Apartamento	Calle Concordia 5, 3, A, Móstoles.	21/03/2018
Apartamento	Calle Concordia 5, 3, B, Móstoles.	21/03/2018
Apartamento	Calle Concordia 5, 3, C, Móstoles.	21/03/2018
Apartamento	Calle Concordia 5, 4, A, Móstoles.	21/03/2018
Apartamento	Calle Concordia 5, 4, B, Móstoles.	21/03/2018
Apartamento	Calle Concordia 5, 4, C, Móstoles.	21/03/2018
Apartamento y trastero	Calle Eugenio Gross 41, 1, A, Málaga.	26/06/2018
Apartamento	Calle Eugenio Gross 41, 1, B, Málaga.	26/06/2018
Apartamento y trastero	Calle Eugenio Gross 41, 2, A, Málaga.	26/06/2018
Apartamento	Calle Eugenio Gross 41, 2, B, Málaga.	26/06/2018
Apartamento y trastero	Calle Eugenio Gross 41, 3, A, Málaga.	26/06/2018
Apartamento y trastero	Calle Eugenio Gross 41, 3, B, Málaga.	26/06/2018
Apartamento y trastero	Calle Eugenio Gross 41, 4, A, Málaga.	26/06/2018
Apartamento y trastero	Calle Eugenio Gross 41, 4, B, Málaga.	26/06/2018
Apartamento y trastero	Calle Eugenio Gross 41, 5, A, Málaga.	26/06/2018
Apartamento y trastero	Calle Eugenio Gross 41, 5, B, Málaga.	26/06/2018
Apartamento y trastero	Calle Eugenio Gross 41, 6, A, Málaga.	26/06/2018
Apartamento y trastero	Calle Eugenio Gross 41, 6, B, Málaga.	26/06/2018
Apartamento	Calle Eugenio Gross 41, 7, A, Málaga.	26/06/2018
Apartamento	Calle Eugenio Gross 41, 7, B, Málaga.	26/06/2018
Edificio	Calle Don Quijote 22, Madrid	24/07/2018



VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

Anexo II: Participaciones en empresas del Grupo

Sociedad	Fecha de adquisición
VBA SUB 2018, S.L.U	26/09/2018



VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.

Formulación de las Cuentas Anuales a 31 de diciembre de 2018 y del Informe de Gestión del ejercicio 2018

El Consejo de Administración de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. con fecha 4 de marzo de 2019 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 y el informe de gestión del ejercicio 2018. Las cuentas anuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Fernando Ernesto Acuña Ruiz

(Presidente del Consejo de Administración)

Yair Ephrat

(Miembro del Consejo de Administración)

Juan Manuel Soldado Huertas

(Vicepresidente del Consejo de Administración)

Ido Nouberger

(Miembro del Consejo de Administración)

Juan José Nieto Bueso

(Miembro del Consejo de Administración)

Yesmayau Manne

(Miembro del Consejo de Administración)

Iñigo Sánchez del Campo Basagolti

(Secretario No Consejero del Consejo de Administración)



Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2018

1. Estructura organizativa y funcionamiento

VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. ("VBARE" o la "Sociedad") se constituyó en España el 5 de marzo de 2015, de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital.

VBARE comunicó con fecha 13 de mayo de 2015 a la Agencia Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Con fecha 23 de diciembre de 2016, las acciones de VBARE fueron admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil ("MAB") segmento SOCIMIs siendo el valor de emisión de las acciones 12,9 euros por acción.

Durante el ejercicio 2018 se ha realizado una ampliación de capital se han captado un total de 3.199 miles de euros (incluida prima de emisión). A fecha 31 de diciembre de 2018, el capital social emitido de la Sociedad está compuesto por 2.389.721 acciones (incluyendo acciones propias), ascendiendo el mismo a 11.949 miles de euros mas 12.887 miles de euros como prima de emisión.

La capitalización bursátil de VBARE a 31 de diciembre de 2018 se sitúa en 32.022 miles de euros y sus acciones cotizan a un valor por acción de 13,40 euros. A 31 de diciembre de 2018, el EPRA NAV de la VBARE es de 37,145 miles de euros, equivalente a un valor de 15,68 euros por acción (sin tener en cuentas las acciones propias). La capitalización bursátil de VBARE a 31 de diciembre de 2017 se situaba en 28.971 miles de euros (incluyendo acciones propias) y sus acciones cotizan a un valor por acción de 13,48 euros.

VBARE nació con una clara vocación de crecimiento del negocio y espera continuar con este mismo objetivo mediante la captación de fondos dando entrada a nuevos inversores (cualificados e institucionales). En este sentido se están llevando a cabo reuniones y encuentros por parte de la Dirección de la Sociedad entre inversores nacionales y extranjeros con todos los esfuerzos posibles con el objeto de captar fondos que permitan seguir con el crecimiento de la Sociedad.

El Consejo de Administración de VBARE, el cual está compuesto por 6 miembros (de los cuales 2 son independientes) desarrolla su actividad conforme a las normas de gobierno corporativo recogidas, principalmente, en los Estatutos Sociales y atendiendo a lo dispuesto en el Reglamento Interno de Conducta.

VBARE tiene suscrito un Contrato de Gestión con VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L. (la "Sociedad Gestora"). No obstante, es el Consejo de Administración, el que en última instancia ejerce las labores de supervisión y control de las actividades de VBARE, con competencia sobre materias como la aprobación de las políticas y estrategias generales de la VBARE, la política de gobierno corporativo y de responsabilidad social corporativa, y la política de control y gestión de riesgos y, en todo caso, sobre el cumplimiento de los requisitos para mantener la condición de Socimi de VBARE.

2. Evolución y resultados de los negocios

Durante el ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2018 se han producido los siguientes hechos significativos:

- VBARE ha adquirido 75 unidades, pasando a tener en cartera 272 unidades, lo que supone un aumento respecto al 31 de diciembre de 2017 de un 38% en número de unidades.
- Los cifra de negocios de VBARE ha ascendido a 1.427 miles de euros, lo que supone un aumento respecto al ejercicio 2017 de un 33%.
- La ocupación media del ejercicio 2018 ha ascendido a 90,01%, lo que supone un aumento respecto al ejercicio 2017 de un 83,03%.
- Durante el presente ejercicio, VBARE ha obtenido financiación por importe de 10.587 miles de euros. Dichas financiaciones han sido concedidas en unas condiciones muy favorables, con un tipo de interés medio del 1,8%. El Loan to Value (LTV) del Grupo al 31 de diciembre de 2018 asciende a 33,5%.



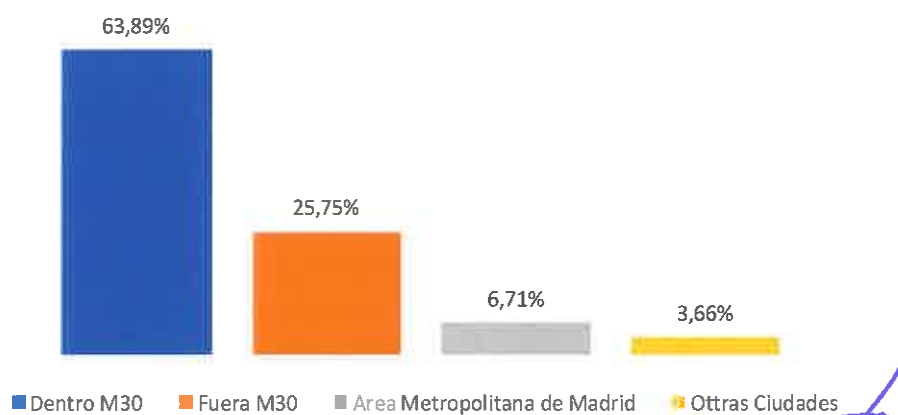
Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2018

- La captación de nuevos fondos ha ascendido en 2018 a 3.199 miles de euros.
- La composición de la cartera en cuanto a tipología de activos así como a su localización es la siguiente:



- Edificio Completo
- Diseminados
- Unidades en el mismo edificio (Control CdP)
- Unidades en el mismo edificio (Sin Control CdP)

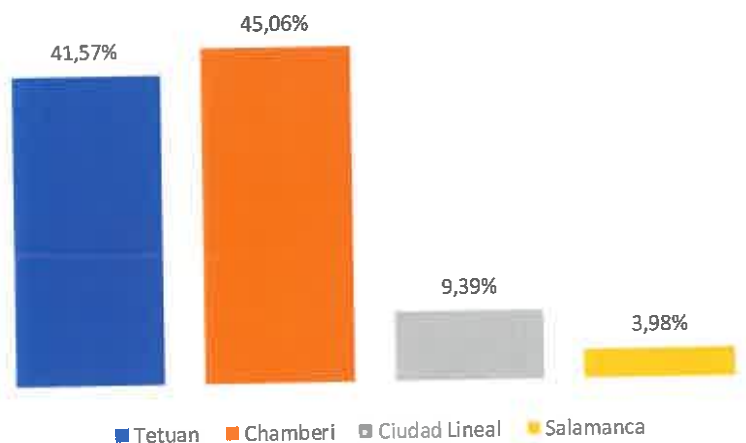
LOCALIZACION DEL PORTFOLIO





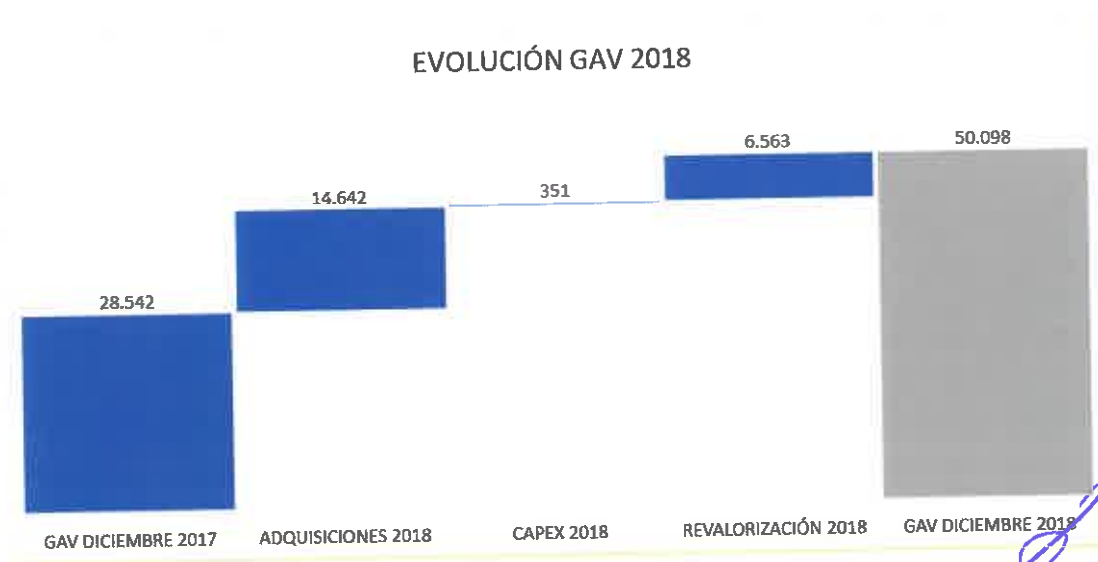
Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2018

LOCALIZACIÓN DEL PORTFOLIO DENTRO MADRID M30



- La evolución del GAV durante el presente ejercicio se puede apreciar en la siguiente tabla (miles de euros):

EVOLUCIÓN GAV 2018





Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2018

3. Información EPRA

A continuación, se detallan los ratios definidos en las recomendaciones de mejores prácticas de EPRA:

RESUMEN

	31 Diciembre 2018	31 Diciembre 2017
Resultado EPRA (miles de euros)	(1.762)	(1.015)
Resultado EPRA por Acción	(0,78)	(0,56)
EPRA NAV (miles de euros)	37.144	29.973
EPRA NAV por acción	15,68	14,08
EPRA NNNAV (miles de euros)	37.144	29.973
EPRA NNNAV por acción	15,68	14,08
EPRA Rendimiento Neto Inicial (NIY)	3,76%	3,60%
EPRA "Topped-up" NIY	3,76%	3,60%
EPRA tasa de disponibilidad	6,81%	9,77%
EPRA Like for Like Rental Growth	9,39%	13,83%
EPRA PROPERTY RELATED CAPEX (miles de euros)	14.995	1.903

EPRA Earnings

	(miles de euros)	
	31 Diciembre 2018	31 Diciembre 2017
Resultado del ejercicio bajo IFRS	4.801	2.251
Ajustes para calcular los resultados EPRA, excluir:		
(i) Revalorización inversiones inmobiliarias	(6.563)	(3.266)
Resultado EPRA	(1.762)	(1.015)
Nº medio acciones (excluyendo acciones propias)	2.266.756	1.798.969
Resultado EPRA por acción	(0,78)	(0,56)
Ajustes específicos compañía:		
Ajustes específicos compañía	-	-
Resultado EPRA ajustado	(1.762)	(1.015)
Nº medio acciones (excluyendo acciones propias)	2.266.756	1.798.969
Resultado EPRA por acción ajustado	(0,78)	(0,56)

EPRA Net Asset Value (NAV)

	(miles de euros)	
	31 Diciembre 2018	31 Diciembre 2017
NAV según estados financieros	37.144	29.973
Efecto del ejercicio de opciones, convertibles y otros intereses	-	-
NAV Diluido	37.144	29.973
Excluir:		
(iv) Valor razonable instrumentos financieros	-	-
(v.a) Impuestos diferidos	-	-
EPRA NAV	37.144	29.973
Nº Acciones (excluyendo acciones propias)	2.369.641	2.129.021
EPRA NAV por acción (en euros)	15,68	14,08

EPRA NNNAV

	(miles de euros)	
	31 Diciembre 2018	31 Diciembre 2017
EPRA NAV	37.144	29.973
Incluye:		
(i) Valor razonable instrumentos financieros	-	-
(ii) Valor razonable deuda	-	-
(iii) Impuestos diferidos	-	-
EPRA NNNAV	37.144	29.973
Nº Acciones (excluyendo acciones propias)	2.369.641	2.129.021
EPRA NNNAV por acción	15,68	14,08



Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2018

<u>EPRA Net Initial Yield (NIY) y 'topped-up' NIY</u>	(miles de euros)	
	31 Diciembre 2018	31 Diciembre 2017
Cartera de Inversión Inmobiliaria	33.523	28.237
Costes estimados de transacción de activos inmobiliarios		
Valoración total cartera inversión Inmobiliaria (B)	33.523	28.237
Rendimiento anual de la inversión inmobiliaria	1.495	1.224
Gastos operativos asociados a activos no recuperables	(234)	(209)
Renta neta anual (A)	1.261	1.015
Bonificaciones o carencias	-	-
Rendimiento neto máximo de la inversión inmobiliaria (C)	1.261	1.015
EPRA NIY (A/B)	3,76%	3,60%
EPRA "topped-up" NIY (C/B)	3,76%	3,60%

EPRA NIY y "Topped-up" considera aquellos edificios/unidades que no se encuentran en reforma.

Gastos operativos asociados a activos no recuperables son aquellos gastos recurrentes relativos a aquellos edificios/unidades que no se encuentran en reforma.

<u>EPRA Vacancy Rate</u>	(miles de euros)	
	31 Diciembre 2018	31 Diciembre 2017
ERV Espacios disponibles	118	133
Total ERV	1.733	1.362
EPRA Vacancy rate	6,81%	9,77%

EPRA vacancy rate no considera aquellos edificios/unidades que se encuentran en reforma.

<u>Property Related Capex</u>	(miles de euros)	
	31 Diciembre 2018	31 Diciembre 2017
Acquisitions	14.642	1.427
Capex		
Like For Like Portfolio	201	372
2018 Acquisitions	152	-
2017 Acquisitions	-	104
CAPEX INVERTIDO	14.995	1.903

<u>Like For Like Rental Growth</u>	(miles de euros)	
	31 Diciembre 2018	31 Diciembre 2017
Like For Like Rental Growth	9,39%	13,83%
LIKE FOR LIKE RENTAL GROWTH	9,39%	13,83%



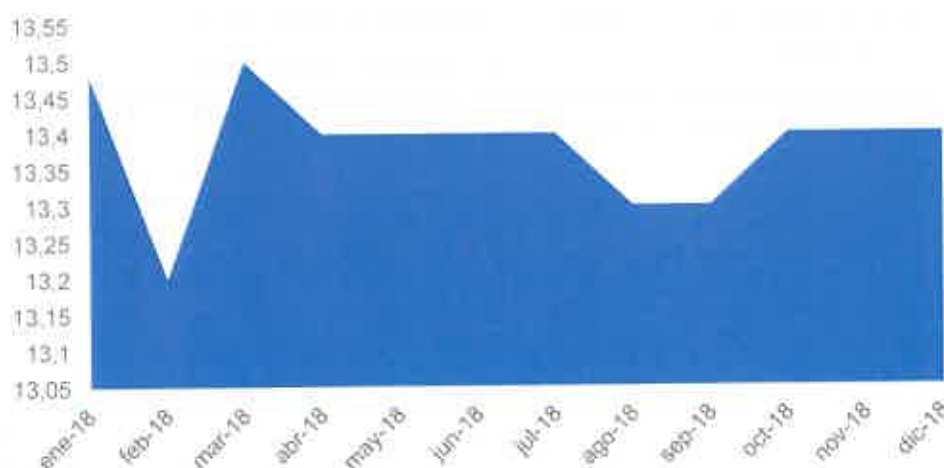
Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2018

4. Evolución de la acción y acciones propias

La totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante se encuentran admitidas a negociación en el MAB segmento SOCIMIs desde el 23 de diciembre de 2016 con un precio de emisión inicial de 12,9 euros por acción.

La evolución del valor de la acción durante el ejercicio 2018 se muestra en el siguiente gráfico:

Cotización de la acción



Durante el ejercicio se ha alcanzado un volumen de contratación de 142 miles de acciones, lo que implica una media de contratación diaria en dicho período de 563 acciones.

VBARE, a 31 de diciembre 2018 posee un total de 20.080 acciones en autocartera en manos del proveedor de liquidez (Renta 4 Banco, S.A.). Las acciones propias ostentadas por la Sociedad a 31 de diciembre de 2018 representan un 0,84% del capital social a dicha fecha.

5. Política de dividendos

Las SOCIMIs se han regulado por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario.

Estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.



Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2018

- c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior. La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

Tal como se estableció en el Documento Informativo de Incorporación al Mercado ("DIIM"), VBARE tiene una política de dividendos (incluyendo prima de emisión) que consiste en la distribución de un dividendo igual a la mayor de las siguientes cantidades:

- i) El 3% sobre el Patrimonio Neto consolidado anual; o
- ii) El que resulte de la aplicación de la Ley de SOCIMIs.

El dividendo que en su caso sea aprobado, será abonado, siempre que se cuente con suficientes reservas disponibles en ese momento y dentro del régimen societario y fiscal aplicable, en dos pagos:

- i) A través de un dividendo a cuenta -inicialmente previsto en o alrededor del tercer trimestre de cada ejercicio- ; y
- ii) Un dividendo complementario a aprobar por la Junta General ordinaria de accionistas.

La obligación de distribuir dividendos descrita en este apartado se ajustará en todo momento a la normativa vigente y solo se activará en el supuesto en que la Sociedad registre beneficios. No obstante, en tanto la VBARE no genere beneficios suficientes para que el Consejo de Administración pueda proponer su distribución, se valorará la posibilidad de repartir reservas disponibles tales como la reserva por prima de emisión.

La Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 12 de diciembre de 2017, a propuesta del Consejo de Administración de la Sociedad, aprobó la realización de un reparto de prima de emisión entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Dominante habiendo delegado al Consejo de Administración la ejecución de dicho acuerdo así como para la determinación de la fecha de pago e importe de prima de emisión a distribuir.

Con fecha 20 de diciembre de 2017 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante acordó realizar una distribución de prima de emisión en virtud de la delegación realizada por la Junta General de Accionistas. El importe a distribuir ascendió a 319 miles de euros (0,15 euros por acción) habiéndose hecho efectivo el pago con fecha 27 de diciembre de 2017.

Con fecha 15 de marzo de 2018, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, aprobó el reparto de una prima de emisión complementaria por importe de 319 miles de euros (0,15 euros por acción) la cual se hizo efectiva el 20 de marzo de 2018 entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Dominante.

Con fecha 26 de julio de 2018, el Consejo de Administración de la Sociedad, aprobó el reparto de una prima de emisión complementaria por importe de 450 miles de euros (0,19 euros por acción) la cual se hizo efectiva el 14 de agosto de 2018 entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Dominante.

Adicionalmente, con fecha 4 de marzo de 2019, el Consejo de Administración de la Sociedad, ha aprobado el reparto de una prima de emisión complementaria por importe de 450 miles de euros (0,19 euros por acción) la cual se hará efectiva el 15 de marzo de 2019 entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Dominante.



Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2018

6. Período medio de pago a proveedores

El detalle de los pagos por operaciones comerciales realizadas durante el ejercicio y pendientes de pago al cierre del estado de situación financiera consolidado en relación con los plazos máximos legales previstos en la Ley 15/2010, modificada por la Ley 31/2014, es el siguiente:

	2018	2017
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	12	29
Ratio de operaciones pagadas	12	29
Ratio de operaciones pendientes de pago	10	21
	Importe (miles de euros)	
Total pagos realizados	5.230	3.444
Total pagos pendientes	50	78

7. El equipo

El equipo de profesionales que integran VBARE constituye una de sus principales fortalezas. Desde su constitución, ha seleccionado al personal necesario para desarrollar su estrategia y alcanzar sus objetivos. VBARE es un grupo de inversión inmobiliaria gestionada externamente por la Sociedad Gestora. La Sociedad Gestora trabaja en exclusiva – y con plena dedicación – para VBARE. Lo configuran profesionales especializados con una extensa experiencia y reconocida trayectoria en el sector inmobiliario, financiero, valoración, gestión de activos, mercados de capitales y con un profundo conocimiento del mercado.

Este grupo experto de profesionales es capaz de abordar operaciones de inversión de gran complejidad en cortos períodos de tiempo y lleva a cabo de forma integral todo el proceso de creación de valor: desde la identificación de la inversión hasta la gestión activa y potencial rotación del activo. VBARE esta supervisada por un Consejo de Administración compuesto por 6 consejeros entre los que se cuenta con 2 independientes y un Director General que aglutinan competencias en el sector inmobiliario, en el campo de la valoración, normativo, financiero y legal.

Asimismo, el Grupo cuenta con personal propio que asegura el día a día de las operaciones de la cartera de activos en propiedad, que incluyen las funciones de control financiero y operaciones, *property management*, comercialización y *project management*.

8. Gestión de riesgos

VBARE tiene establecido un sistema de control de riesgos que cubre su actividad y es adecuado a su perfil de riesgo. Dichas políticas están supervisadas por el Consejo de Administración.

El sistema de control de riesgos incluye también la gestión del riesgo financiero. Las políticas para cubrir cada tipo de riesgo están detalladas en la memoria consolidada adjunta.

9. Actividades en materia de investigación y desarrollo

El Grupo no ha llevado a cabo actividades en materia de investigación y desarrollo en el ejercicio 2018.

10. Circunstancias acaecidas tras el cierre del ejercicio

El 8 de enero de 2019, VBARE formalizó la compra de un edificio de 27 viviendas y 2 locales comerciales ubicadas en un inmueble sito en la calle Vallehermoso de la ciudad de Madrid. El precio de compra ascendió a 5.264 miles de euros más costes de transacción. VBARE, a su vez, formalizó un préstamo hipotecario con Banca Pueyo por importe de 3,43 millones euros, aportando el resto del precio de compra mediante caja disponible. El préstamo hipotecario formalizado devengará un tipo de interés fijo del 1,8% durante los primeros 12 años y variable de Euríbor 12 meses + 1,8% los 8 años posteriores, es decir, hasta su vencimiento. La amortización es mensual y tiene establecida una progresión creciente semestral. Asimismo, está establecida una amortización parcial a la finalización del año 15 del 23,3% del principal del préstamo hipotecario.



Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2018

A juicio de los Administradores de VBARE, no se ha puesto de manifiesto ningún otro asunto que pueda tener algún efecto significativo en las presentes Cuentas Anuales con posterioridad al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018.

11. Perspectivas para el ejercicio 2019

Después de un 2018, de crecimiento, se avecina un 2019 de consolidación en el sector inmobiliario.

Con una variación interanual excepcional con un crecimiento económico del 2,6% en 2018 y una previsión de crecimiento del 2,2% en 2019, según Funcas y con un desempleo en continua disminución, España ha finalizado el 2018 justo por debajo del 15% de tasa de paro, la más baja en la última década. Por otro lado, la suscripción de hipotecas aumentó un 10% en 2018 y las tasas de interés se mantienen bajas. El número de transacciones inmobiliarias nacionales aumentó un 11% con respecto al 2017. Todas las comunidades autónomas registraron aumentos de precios en algún momento durante 2018, aunque hubo fluctuaciones. Aun así, la mayoría de CCAA se encuentran por debajo del máximo histórico.

Se estima que en 2019 el número de transacciones inmobiliarias aumentará hasta las 587.000 (una subida del 5,4%) y en 2020 llegaría a los 615.000 (4,8%). El mercado de compraventa de viviendas, por tanto, evoluciona a buen ritmo. Con respecto al mercado de alquiler, la cifra de contratos anuales en vivienda principal se cerrará en 2018 en 566.000 contratos.

La crisis política catalana ha impactado en la actividad inmobiliaria residencial en Cataluña. Inversores y particulares han optado por dirigirse a otros destinos españoles, beneficiándose principalmente de esta transferencia de clientes Madrid, pero también Valencia y Málaga, donde los precios continuaron aumentando considerablemente.

2019 se presenta como un año de incertidumbre desde el punto de vista político al tener lugar en menos de dos meses elecciones europeas, nacionales, regionales y municipales. Desde VBARE, se estará muy atentos al desenlace de estas y ante cualquier posible modificación normativa que pudiera afectar al sector residencial en alquiler y/o al Régimen Socimi.

El mercado en alquiler sigue creciendo. Madrid ha experimentado un crecimiento interanual del 8% en su evolución de precios, previéndose que en el 2019 este crecimiento se verá reducido hasta un 6-7%. El número de familias y particulares que deciden optar por el alquiler es creciente. Según Eurostat, este número se sitúa aproximadamente en torno al 22% en España, estimándose que este porcentaje se irá poco a poco acercando a la media europea, la cual se sitúa en torno al 33% con el curso de los años. La inaccesibilidad al crédito financiero por parte de los jóvenes, y la movilidad geográfica en la clase joven son algunos motivos de este crecimiento. Es importante mencionar, que, a pesar de los mensajes lanzados en determinados medios, se estima que solamente el 4% del parque de viviendas en alquiler está controlado por los grandes fondos y tenedores de carteras de viviendas.

Después de un 2018 que ha significado un año de crecimiento significativo para VBARE, 2019 no debería ser menor. Con un equipo más numeroso y una experiencia mejorada, VBARE pretende continuar aumentando su cartera y consolidarse como uno de los "actores clave" en el sector residencial de alquiler en España.

El objetivo para el ejercicio 2019 es seguir con nuestra estrategia de creación de valor para nuestros accionistas a través de la mejora de la rentabilidad de la cartera existente, así como de la adquisición de nuevos activos a precios atractivos, con potencial de incremento de rentas y de valor en el medio plazo. Con este objetivo estamos analizando numerosas oportunidades de inversión tanto en Madrid como en otras ciudades españolas y tenemos la intención de captar nuevos fondos entre inversores españoles e internacionales para aprovechar el positivo momento del mercado.

Adicionalmente, durante este año, una gran parte de la cartera podría ser desinvertida, ya que habría cumplido con el período mínimo de tenencia requerido para vender activos beneficiándose del régimen fiscal especial establecido en la Ley SOCIMI. VBARE actualmente está revisando la cartera para determinar qué activos se comercializarían para la venta. Tal como se contempla en el plan de negocios inicial de VBARE, tras la venta de esos activos, la intención de VBARE sería la de retribuir a sus accionistas distribuyendo parte de las ganancias como dividendos extraordinarios y reinvertiendo otra parte en nuevos activos que cumplan nuestra estrategia de creación de valor para los accionistas.

ANEXO III Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados de la Sociedad y sociedades dependientes, del periodo de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2019, junto con el correspondiente informe de revisión limitada



VBARE IBERIAN PROPERTIES SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Informe de revisión limitada de estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2019 elaborados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE)



INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

A los accionistas de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. por encargo del Consejo de Administración:

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. (en adelante la sociedad dominante) y sociedades dependientes (en adelante el grupo), que comprenden el balance al 31 de marzo de 2019, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos intermedios, resumidos y consolidados, correspondientes al periodo intermedio de tres meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la sociedad dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios resumidos consolidados basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos realizado nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad. Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2019 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.



Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 2 adjunta, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Gonzalo Sanjurjo Pose

14 de mayo de 2019

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

Año 2019 Nº 01/19/06937
COPIA

Informe sobre trabajos distintos
a la auditoría de cuentas



VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2019, preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE)

Índice

	Página
Balance intermedio resumido consolidado	3-4
Cuenta de resultados intermedia resumida consolidada	5
Estado del resultado global intermedio resumido consolidado	6
Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado	7
Estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado	8
Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados	9 – 36



Balance intermedio resumido consolidado al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

(Expresado en miles de Euros)

Activos	Nota	31 marzo 2019	31 diciembre 2018
Activos no corrientes		57.514	50.205
Inmovilizado material		3	3
Inversiones inmobiliarias	3	57.384	50.098
Inversiones financieras a largo plazo	4	127	104
Activos corrientes		2.211	5.216
Anticipos a proveedores	4	11	33
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		75	69
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	4	43	38
Otros créditos con las Administraciones Públicas	9	32	31
Inversiones financieras a corto plazo	4	2	3
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	4,12	9	9
Periodificaciones a corto plazo		37	43
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	5	2.077	5.059
Total Activos		59.725	55.421

Las notas 1 a 15 son parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2019.

**Balance intermedio resumido consolidado al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018**

(Expresado en miles de Euros)

Patrimonio Neto y Pasivos	Nota	31 marzo 2019	31 diciembre 2018
Patrimonio neto		37.832	37.145
Capital social	6	11.949	11.949
Prima de emisión	6	12.442	12.887
Acciones y participaciones en patrimonio propias	6	(243)	(247)
Resultados acumulados	6	13.684	12.556
Pasivos no corrientes		19.735	16.470
Deudas a largo plazo		19.735	16.470
Deudas con entidades de crédito	4,8	19.481	16.226
Otros pasivos financieros	4	254	244
Pasivos corrientes		2.158	1.806
Deudas a corto plazo		390	347
Deudas con entidades de crédito	4,8	390	347
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	4,12	-	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		1.768	1.459
Proveedores	4	224	165
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	4,12	1.453	1.204
Remuneraciones pendientes de pago	4	26	15
Otras deudas con las Administraciones Públicas	9	55	59
Anticipos de clientes	4	10	16
Total Patrimonio neto y pasivos		59.725	55.421

Las notas 1 a 15 son parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2019.



VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Cuenta de resultados intermedia resumida consolidada correspondiente al periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2019 y el 31 de marzo de 2018

(Expresada en miles de Euros a menos que se indique lo contrario)

Operaciones continuadas	Nota	31 marzo 2019	31 marzo 2018
Ingresos brutos de arrendamiento		461	307
Gastos de explotación de los activos inmobiliarios	10b	(138)	(118)
Resultado de explotación de las operaciones inmobiliarias		323	189
Variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias	3,10a	1.615	1.071
Resultado neto de operaciones inmobiliarias		1.938	1.260
Gastos generales y administrativos	10c	(723)	(484)
Resultado operativo		1.215	776
Resultado financiero	10d	(87)	(34)
Resultado antes de impuestos		1.128	742
Impuestos sobre beneficios	9	-	-
Resultado del periodo atribuido a los accionistas		1.128	742
Ganancias por acción básicas y diluidas (Euro)	6	0,48	0,35

Las notas 1 a 15 son parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2019.



Estado del resultado global intermedio resumido consolidado correspondiente al periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2019 y el 31 de marzo de 2018

(Expresado en miles de Euros a menos que se indique lo contrario)

	Nota	31 marzo de 2019	31 de marzo de 2018
Resultado del periodo		1.128	742
Otro resultado global:			
Partidas que no se reclasificarán a resultados		-	-
Partidas que posteriormente pueden ser reclasificadas a resultados		-	-
Otro resultado global del periodo		1.128	742
Atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante		1.128	742

Las notas 1 a 15 son parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2019.

**VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes****Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado correspondiente al periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2019 y el 31 de marzo de 2018**

(Expresado en miles de Euros a menos que se indique lo contrario)

	Capital	Prima de emisión	Acciones en patrimonio propias	Resultados acumulados	Total
SALDO INICIAL A 1 DE ENERO DE 2018	10.746	11.720	(248)	7.755	29.973
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	742	742
Operaciones con socios o propietarios:					
Distribución de prima de emisión	-	(319)	-	-	(319)
Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias	-	-	1	-	1
SALDO FINAL A 31 DE MARZO DE 2018	10.746	11.401	(247)	8.497	30.397
SALDO INICIAL A 1 DE ENERO DE 2019	11.949	12.887	(247)	12.556	37.145
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	1.128	1.128
Operaciones con socios o propietarios:					
Distribución de prima de emisión	-	(445)	-	-	(445)
Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias	-	-	4	-	4
SALDO FINAL A 31 DE MARZO DE 2019	11.949	12.442	(243)	13.684	37.832

Las notas 1 a 15 son parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2019.


Estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado correspondiente al periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2019 y el 31 de marzo de 2018

(Expresado en miles de Euros a menos que se indique lo contrario)

	Nota	31 marzo 2019	31 marzo 2018
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
		(139)	(651)
Resultado del periodo		1.128	742
Total ajustes del resultado:		(1.267)	(1.393)
Ajustes del resultado:		(1.521)	(1.036)
- Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	3	(1.615)	(1.071)
- Correcciones valorativas de deterioro		7	-
- Amortización Inmovilizado Material		-	1
- Ingresos financieros	10d	-	-
- Gastos financieros	10d	87	34
Cambios en el capital corriente:		254	(357)
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(6)	(8)
- Acreedores y otras cuentas a pagar		260	(349)
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
		(5.672)	(3.168)
- Pagos por inmovilizado material		-	-
- Pagos por inversiones inmobiliarias	3	(5.672)	(3.168)
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
		2.829	1.108
- Cobros (Pagos) por instrumentos de patrimonio	6	4	-
- Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	6	-	1
- Devolución de Prima de emisión	6	(445)	(319)
- Deudas con entidades de crédito (Cobros por financiación)	8	3.430	1.491
- Deudas con entidades de crédito (pagos por amortización e intereses)	8	(160)	(65)
Aumento / disminución neta del efectivo o equivalentes		(2.982)	(2.711)
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del periodo	5	5.059	8.374
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	5	2.077	5.663

Las notas 1 a 15 son parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2019.



Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2019

1. Información general

VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. (en adelante la "**Sociedad**" o la "**Sociedad Dominante**"), es una sociedad anónima, constituida el 5 de marzo de 2015 en España de conformidad con el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio ("la Ley de Sociedades de Capital") mediante escritura pública otorgada ante el ilustre notario de Madrid D. Antonio Morenés Gilés, con número 267/15 de su protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 33.274, folio 61, sección 8ª, hoja M-598783, inscripción 1ª. El domicilio social y fiscal se encuentra calle Almagro, 3, 5º izq. 28010 - Madrid.

Con fecha 21 de abril de 2015 la Sociedad cambió su denominación social de VBA Real Estate Investment Trust 3000, S.A. a VBA Real Estate Investment Trust 3000 SOCIMI, S.A., mediante escritura otorgada ante notario e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid.

En la misma fecha se elevó a público el acuerdo de la Junta Universal de Accionistas celebrada el 23 de marzo de 2015 por el que se aprueba el acogimiento de la Sociedad al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

Posteriormente, con fecha 13 de mayo de 2015, y con efectos retroactivos a partir del ejercicio iniciado desde su constitución, 5 de marzo de 2015, la Sociedad comunicó formalmente a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por sus accionistas de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI regulado de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

El 7 de septiembre de 2016, la Junta General de Accionistas de la Sociedad acordó modificar su denominación social a la actual (VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.). Estas resoluciones fueron elevadas a escritura pública ante notario el 21 de septiembre de 2016 e inscritas en el Registro Mercantil de Madrid el 28 de septiembre de 2016 y el 6 de octubre de 2016.

La totalidad de las acciones de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. están admitidas a cotización desde el día 23 de diciembre de 2016, cotizan en el mercado alternativo bursátil (MAB) y forman parte del segmento SOCIMIs.

La principal actividad de la Sociedad, es la adquisición, desarrollo y gestión de inmuebles para el alquiler bajo la ley regulada en la Ley 11/2009, de 26 de octubre modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (la "Ley SOCIMI").

El objeto social de la Sociedad, de acuerdo a sus estatutos es:

- a. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- b. La tenencia de participaciones en el capital de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- c. La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión de las SOCIMIs.
- d. La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva. La Sociedad está regulada en conformidad con la Ley de Sociedades de Capital.



VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2019

- 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 aplicará a todos los balances del ejercicio.

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del periodo impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles o de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones:

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la Sociedad sea Dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley que lo regula.

La Sociedad es Dominante del Grupo VBARE, y como tal los requisitos de inversión y el porcentaje en relación a las rentas se calcularán sobre las cifras que figuran en las cuentas anuales consolidadas del Grupo del que la Sociedad es matriz.

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

En este sentido el plazo se computará:

- a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la Sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.
- b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.



Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2019

En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la Sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

Obligación de negociación en mercado regulado o sistema multilateral de negociación (Art. 4)

Las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el periodo impositivo. Las acciones deberán ser nominativas.

Capital mínimo requerido (Art. 5)

El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

Obligación de Distribución de resultados (Art. 6)

La Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

El acuerdo para la distribución de dividendos debe ser acordado dentro de los seis meses siguientes a la finalización de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

La obligación de distribuir dividendos descrita anteriormente se ajustará en todo momento a la normativa vigente y solo se activará en el supuesto en que la Sociedad registre beneficios bajo normativa contable española.

No obstante, la Sociedad tiene intención de proponer la distribución de un dividendo (incluyendo la prima de emisión, en el que caso de que la Sociedad no genere beneficios de acuerdo a principios contables españoles) equivalente al 3% del saldo de apertura del Patrimonio Neto Consolidado de acuerdo a NIIF – UE. Dicho importe anual será hecho efectivo en dos pagos correspondientes al 1,5% cada uno, el primero durante el tercer trimestre y el segundo después de la aprobación de las cuentas anuales de la Sociedad. Con este objeto la Junta General de Accionistas celebrada el 12 de diciembre de 2017, a propuesta del Consejo de Administración de la Sociedad, aprobó la realización de un reparto de prima de emisión entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad habiendo delegado al Consejo de Administración la ejecución de dicho acuerdo, así como para la determinación de la fecha de pago e importe de prima de emisión a distribuir.

Con fecha 20 de diciembre de 2017 el Consejo de Administración acordó realizar una distribución de prima de emisión en virtud de la delegación realizada por la Junta General de Accionistas. El importe a distribuir ascendió a 319 miles de euros (0,15 euros por acción) la cual se hizo efectiva el 27 de diciembre de 2017 entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Dominante.

De igual manera, con fecha 15 de marzo de 2018, el Consejo de Administración de la Sociedad, aprobó el reparto de una prima de emisión complementaria por importe de 319 miles de euros la cual se hizo efectiva el 20 de marzo de 2018 entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Dominante.



VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2019

Con fecha 26 de julio de 2018, el Consejo de Administración de la Sociedad, aprobó el reparto de una prima de emisión complementaria por importe de 450 miles de euros (0,19 euros por acción) la cual se hizo efectiva el 14 de agosto de 2018 entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Dominante.

Adicionalmente, con fecha 4 de marzo de 2019, el Consejo de Administración de la Sociedad, ha aprobado el reparto de una prima de emisión complementaria por importe de 445 miles de euros (0,188 euros por acción) la cual se hará efectiva el 15 de marzo de 2019 entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Dominante.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

A 31 de diciembre de 2018, la Sociedad, a juicio de los Administradores de la misma, cumplía con todos los requisitos establecidos en el régimen SOCIMI y estiman que la Sociedad cumplirá con dichos requisitos al cierre del ejercicio 2018.

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores, supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

La Sociedad es Dominante de un grupo de sociedades, y presenta sus cuentas anuales consolidadas preparadas de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE). Al 31 de marzo de 2019, VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. es la Sociedad Dominante del Grupo VBARE (en lo sucesivo "el Grupo"). No se han producido cambios en el perímetro de consolidación del Grupo respecto al presentado al 31 de diciembre de 2018.

1.2 Contrato de Gestión

A continuación, se detalla un resumen traducido al español de los puntos más relevantes del contrato de gestión firmado originalmente en inglés.

El 15 de abril de 2015, la Sociedad Dominante y VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L., una empresa privada española, (la "**Sociedad Gestora**") firmaron un Contrato de Gestión (modificado) (en adelante, el "**Contrato de Gestión**") que determina la relación entre las partes. En el Contrato de Gestión se describen los principales servicios que la sociedad gestora prestará a la Sociedad sobre una base de exclusividad. A continuación, se presenta una descripción los principales servicios prestados:

- 1) La gestión de las adquisiciones o ventas de los activos, remodelaciones, mantenimiento, seguros, alquiler de las propiedades, la plataforma de IT, la supervisión de la gestión de la propiedad, y la coordinación con el asesor legal de la Sociedad, junto con las empresas encargadas de la originación para validar las oportunidades y presentar dichas oportunidades al Consejo de Administración, así como la adquisición, alquiler, venta o transferencia de cualquier tipo de las propiedades inmobiliarias por cuenta de la Sociedad, la firma y ejecución de cualquier



Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2019

acuerdo o contrato en relación con la compra, adquisición, mantenimiento, alquiler, venta o transferencia de cualquier propiedad, entre otras.

- 2) Proporcionar a la Sociedad servicios de dirección ejecutiva.
- 3) Proporcionar a la Sociedad servicios estratégicos, incluyendo la formulación de la política general de inversiones, la asistencia en la localización de oportunidades de inversión, la captación de fondos y la colaboración en la localización y contratación con proveedores de servicios según se requiera, así como la firma de contratos de financiación y otros acuerdos o documentos accesorios en nombre de la Sociedad.

El Contrato de Gestión entró en vigor el 2 de julio de 2015, fecha en que los fondos iniciales fueron captados por la Sociedad. En el Contrato de Gestión se establecen las siguientes definiciones y cálculos realizados en base a las cifras contenidas en los estados financieros consolidados preparados de acuerdo a las NIIF-UE.

- a) **"Honorario de Gestión"**: la Sociedad Gestora tendrá derecho a recibir un Honorario de Gestión calculado trimestralmente (tal como se encuentra definido en el Contrato de Gestión), comenzando a partir del trimestre natural en el que la Sociedad haya realizado su primera inversión en activos considerados inversiones inmobiliarias. El Honorario de Gestión para el trimestre en cuestión serán el resultado de multiplicar el 0,25 del *"Relevant Management Fee Percentage"* (como se define posteriormente) por el valor en libros del total del cifra de activo (tal como queda definido en el Contrato de Gestión).

En cualquier caso, se añadirá el importe correspondiente al IVA a todos los pagos efectuados de conformidad con la presente sección.

- b) **"Management Fee"** significa el resultado de aplicar el porcentaje establecido en la tabla inferior, con respecto al total de la cifra de activo:

Total de la cifra de activos (Millones de Euros)	Honorario de Gestión progresivo calculado sobre un porcentaje del total de la cifra de activos
De 0 a 60	1%
60.01 a 120	0,9%
120.01 a 250	0,8%
250.01 a 500	0,7%
Más de 500	0,6%

- c) **"Honorario de Éxito"** la Sociedad deberá pagar a la Sociedad Gestora un Honorario de Éxito del 16% multiplicado por (1+el tipo de IVA aplicable) del beneficio obtenido por la Sociedad que resulte de sus cuentas anuales consolidadas preparadas de acuerdo a NIIF-UE. Dicho honorario estará sujeto a un mecanismo de actualización (*"Catch Up Mechanism"*) (incluyendo la actualización de los años anteriores con respecto a los cuales no fue pagada por completo la cantidad actualizada devengada) y sólo será pagadera en el caso de cumplirse el mínimo establecido o "importe tasa crítica" (*"Hurdle Rate"*) (establecido en un tipo del 8% calculado individualmente para cada año, en base a la fórmula establecida en el Contrato de Gestión), y en todo caso estará sujeto a un incremento marcado (*"High Water Mark Mechanism"*), sobre una base anual, tomando en consideración que el Honorario de Éxito será calculado periódicamente en cada ejercicio (tal como se define en el Contrato de Gestión).

La Sociedad deberá pagar a la Sociedad Gestora el Honorario de Éxito en las siguientes fechas:

- (a) Para cualquier año, dentro de los 7 días laborables de la fecha de formulación de las cuentas anuales consolidadas auditadas de la Sociedad;
- (b) Cuando la Sociedad sea liquidada durante el año - en la fecha de liquidación de la Sociedad.



Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2019

La Sociedad Gestora tendrá la opción, notificando por escrito a la Sociedad antes del 31 de diciembre de cada año, de recibir todo o parte del Honorario de éxito de cada ejercicio en acciones cotizadas de la Sociedad. La cantidad de acciones a emitir a la Sociedad Gestora será el resultado de dividir el Honorario de éxito (excluyendo el IVA) por el valor de cotización de la acción de la Sociedad, basado en la cotización media durante los 30 días de negociación previos al cierre del ejercicio y la consumación de tal opción. El IVA aplicable deberá pagarse inmediatamente con los fondos disponibles, incluso si el Honorario de Éxito se pagara con acciones de la Sociedad, conforme a lo dispuesto en esta cláusula.

- d) **Gastos:** A excepción de los costes y gastos de la Sociedad Gestora (como se definen en el Contrato de Gestión), la sociedad Dominante deberá asumir todos los costes y gastos relacionados con su actividad. La Sociedad correrá con todos los costes y gastos relativos a su establecimiento, incluidos todos los costes relacionados con el registro y la constitución de la sociedad; los gastos relativos a la oferta inicial de acciones, etc.
- e) **Duración del Contrato de Gestión.** El Contrato de Gestión estará sujeto a un período inicial de cinco años (el "Período inicial") y ninguna de las partes podrá rescindir el presente acuerdo durante el período inicial, salvo en las circunstancias previstas en el propio Contrato de gestión. Tras el período inicial, el Contrato de Gestión se renovará automáticamente por 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 los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados

2.1. Marco Normativo

Los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2019, se han obtenido a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y su filial al 31 de marzo de 2019, han sido preparadas por los Administradores de la Sociedad Dominante de acuerdo con la NIC 34 "Información financiera intermedia" y deben leerse conjuntamente con las cuentas anuales consolidadas del Grupo al 31 de diciembre de 2018. Las políticas y principios contables se mantienen sin cambios con respecto a los aplicados a 31 de diciembre de 2018.

Estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados se presentan en conformidad con los Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y el Comité de Interpretaciones Internacionales de Información Financiera (CINIIF) adoptada por la Unión Europea (en adelante, las NIIF-UE), en virtud del Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo, y sus posteriores modificaciones.

Durante el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2019 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio anterior. La preparación de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados, a pesar de no coincidir con el año fiscal del Grupo y de las sociedades que lo integran (ya que el cierre del ejercicio fiscal es el 31 de diciembre de cada año), no obedece al cumplimiento de requerimientos legales o reglamentarios.

Las cuentas anuales individuales y consolidadas de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. del ejercicio 2018, formuladas por sus Administradores, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 9 de abril de 2019.

Los Administradores de la Sociedad Dominante han preparado estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados para el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2019 atendiendo al principio de empresa en funcionamiento.

La moneda de presentación de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados es el Euro, que es la moneda funcional del Grupo.



Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2019

Las cifras contenidas en estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados están expresadas en miles de euros, salvo que se indique lo contrario.

Nuevas normas NIIF-UE, modificaciones e interpretaciones CINIIF emitidas

- a) Normas, modificaciones e interpretaciones que todavía no han entrado en vigor pero que se pueden adoptar con anticipación:
- NIIF 3 (Modificación) "Definición de un negocio":
 - NIC 1 (Modificación)
 - NIC 8 (Modificación) "Definición de material"

Los Administradores de la Sociedad Dominante están analizando los impactos que las nuevas regulaciones tendrán en sus Cuentas Anuales Consolidadas.

- b) Normas, modificaciones e interpretaciones a las normas existentes que no pueden adoptarse anticipadamente o que no han sido adoptadas por la Unión Europea a la fecha de formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas por el Consejo de Administración.
- NIIF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) "Venta o aportación de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos".
 - NIIF 17 "Contratos de seguros"

Los Administradores de la Sociedad Dominante están analizando los impactos que las nuevas regulaciones podrían tener en sus Cuentas Anuales Consolidadas.

2.2. Comparación de la información

Conforme a lo exigido en las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, la información contenida en estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al 31 de marzo de 2019 se presenta a efectos comparativos con la información relativa al periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018 para la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada, estado del resultado global intermedio resumido consolidado, estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado, estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado y al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 para el balance intermedio resumido consolidado.

2.3. Estacionalidad de las operaciones

Dada la naturaleza de las operaciones del Grupo, los ingresos y resultados de explotación de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados no se ven afectados por la estacionalidad.

2.4. Información segmentada

La información sobre los segmentos se presenta de acuerdo con la información interna que se suministra a la máxima autoridad de toma de decisiones, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, que es responsable de asignar recursos y evaluar el rendimiento de las operaciones financieras por segmentos.

Los miembros del Consejo de Administración han establecido que el Grupo tiene un solo segmento de actividad a la fecha de los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

2.5. Responsabilidad de la información y uso de estimaciones

La información contenida en estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante.

La preparación de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados de conformidad con las NIIF-UE exige que los Administradores de la Sociedad Dominante realicen juicios, estimaciones y supuestos que afecten a la aplicación de las políticas contables y a los saldos de los activos y pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.


Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2019

Los Administradores revisan estas estimaciones sobre una base continua. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a estas estimaciones, existe un riesgo significativo de que puedan surgir ajustes materiales en el futuro en relación con el valor de los activos y pasivos afectados, así como cambios en las hipótesis, eventos y circunstancias en las que se basan.

En la preparación de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados, los juicios hechos por los Administradores de la Sociedad Dominante en aplicación de las políticas contables del Grupo y las principales áreas de incertidumbre en la estimación son las siguientes:

- a) Valor razonable de las inversiones inmobiliarias
- b) Impuesto sobre sociedades y cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario
- c) La gestión del riesgo financiero y en especial el riesgo de liquidez

2.6. Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar en las notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados u otros asuntos, el Grupo, de acuerdo con la NIC 34, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con los Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2019.

3. Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias incluyen: apartamentos, áticos, trasteros, plazas de aparcamiento y locales comerciales propiedad del Grupo para el alquiler a largo plazo y no ocupadas por el Grupo.

A continuación se presenta el detalle y movimiento ocurrido bajo este epígrafe durante el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2019:

	Miles de euros	
	Inversiones inmobiliarias	Total
Saldo a 1 de enero de 2018	28.542	28.542
Adquisiciones	14.112	14.112
Costes de transacción capitalizados	530	530
Desembolsos posteriores capitalizados	353	353
Otros	(2)	(2)
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	6.563	6.563
Saldo a 31 de diciembre de 2018	50.098	50.098
Adquisiciones	5.264	5.264
Costes de transacción capitalizados	238	238
Desembolsos posteriores capitalizados	181	181
Otros	(12)	(12)
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	1.615	1.615
Saldo a 31 de marzo de 2019	57.384	57.384

Entre el 1 de enero de 2019 y el 31 de marzo de 2019 se completaron las siguientes transacciones:

- El 8 de enero de 2019, el Grupo formalizó la compra de un edificio de 27 viviendas y 2 locales comerciales ubicadas en un inmueble sito en la calle Vallehermoso de la ciudad de Madrid. El precio de compra ascendió a 5.264 miles de euros más costes de transacción.

En la línea "Otros" se registran los costes en los que el Grupo incurre para la comercialización de los inmuebles a arrendar. Estos se agregan al valor razonable de los activos arrendados y se reconocen como gasto durante el plazo mínimo estimado del arrendamiento, sobre la misma base que la renta derivada del mismo, según establecen la NIC 40 y la NIC 17.



Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2019

La identificación de los inmuebles incluidos bajo este epígrafe en cumplimiento de lo establecido en el artículo 11 de la Ley SOCIMI se encuentra incluida en el Anexo I a los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

Proceso de valoración

Las inversiones inmobiliarias, atendiendo a lo dispuesto en la NIC 40, se reconocen a su valor razonable. El valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo se calcula sobre la base de los informes de los valoradores independientes.

A continuación, se informa sobre el coste y valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 31 de marzo de 2019 y el 31 de diciembre de 2018:

	31 de marzo 2019		31 de diciembre 2018	
	Coste	Valor razonable	Coste	Valor razonable
Inversiones inmobiliarias	38.384	57.384	32.712	50.098

Los resultados reconocidos en la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada derivados del reconocimiento de las inversiones inmobiliarias a su valor razonable a 31 de marzo de 2019 ascienden a 1.615 miles de euros (a 31 de marzo de 2018: 1.071 miles de euros). De acuerdo con la NIIF 13, pueden surgir algunas situaciones en las que los precios de transacción pueden no representar el valor razonable de un activo en el momento del reconocimiento inicial.

La valoración de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas por Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U., expertos bajo la hipótesis "valor de mercado", siendo estas valoraciones realizadas de conformidad con las disposiciones del RICS Appraisal and Valuation Standards (Libro Rojo) publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña (RICS).

El valor de mercado se define como la cantidad estimada por la que un activo debería poderse intercambiar a la fecha de valoración, entre un vendedor y un comprador dispuestos entre sí, tras un periodo de comercialización razonable, y en el que ambas partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción alguna.

Los activos valorados con posterioridad a su reconocimiento inicial a valor razonable, se clasifican en niveles de 1 a 3 basados en el grado en que el valor razonable es observable:

- **Nivel 1:** son aquellos referenciados a precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- **Nivel 2:** son aquellos referenciados a otros "inputs" (que no sean los precios cotizados incluidos en el nivel 1) observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).
- **Nivel 3:** son los referenciados a técnicas de valoración, que incluyen "inputs" para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables ("inputs" no observables).

El detalle de los activos valorados a valor razonable a 31 de marzo de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 se presenta a continuación:

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Inversiones inmobiliarias	-	-	57.384
Total a 31.03.2019	-	-	57.384
Inversiones inmobiliarias	-	-	50.098
Total a 31.12.2018	-	-	50.098

**Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2019**Metodología:

a) Método de descuento de flujos de efectivo:

La metodología de valoración adoptada con objeto de determinar el valor razonable de los inmuebles arrendados es el método del descuento de flujos de efectivo con la proyección de los ingresos netos de explotación a 5 años y capitalizar el 6º año con una rentabilidad ("yield") de salida de entre 3% y 6,5% y aplicando una Tasa Interna de Retorno para el descuento los flujos de efectivo obtenidos entre 4,5% y 7,5%.

El método de descuento de flujo de caja se basa en la predicción de los ingresos netos probables que generaran los activos durante un periodo determinado de tiempo, considerando el valor residual de los mismos al final de dicho periodo. Los flujos de caja se descuentan a una tasa interna de retorno para llegar al valor neto actual. Dicha tasa interna de retorno se ajusta para reflejar el riesgo asociado a la inversión y las hipótesis adoptadas.

Las variables claves son, por tanto, los ingresos netos, la aproximación del valor residual y la tasa interna de rentabilidad.

Análisis de sensibilidades

Basándose en las simulaciones realizadas, el impacto recalculado en el valor razonable de inmuebles de una variación del 1% en la tasa de descuento produciría los siguientes impactos a 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018:

	Miles de euros			
	Resultado teórico			
	31 marzo 2019	31 diciembre 2018		
	-1%	+1%	-1%	+1%
Valoradas por el método del descuento de flujos	54.897	59.990	47.971	52.271
Valoradas por el método de comparables	-	-	-	-
Total valor razonable de inversiones inmobiliarias	54.897	59.990	47.971	52.271

Compromisos

El Grupo no tiene compromisos contractuales para la adquisición, construcción o desarrollo de inversiones inmobiliarias o en relación a reparaciones, mantenimiento o seguros, al margen de los mencionados en el epígrafe anterior.

Hipotecas

Determinados activos incluidos bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias cuyo valor mercado asciende a 57.249 miles de euros en su conjunto (a 31 de diciembre de 2018 asciende a 49.954 miles de euros) son garantía hipotecaria para el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la financiación obtenida por el Grupo (Nota 8).



Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2019

4. Análisis de los instrumentos financieros

4.1. Análisis por categorías

El valor en libros de cada categoría de instrumentos financieros es el siguiente:

a) Activos financieros:

Miles de euros				
Activos no corrientes				
	Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros	
	31/03/2019	31/12/2018	31/03/2019	31/12/2018
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	127	104
	-	-	127	104
Activos corrientes				
	Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros	
	31/03/2019	31/12/2018	31/03/2019	31/12/2018
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	2.142	5.142
	-	-	2.142	5.142
Total activos financieros	-	-	2.269	5.246

Bajo la categoría de activos financieros no corrientes el Grupo reconoce el importe relativo a los depósitos realizados en los correspondientes organismos públicos derivados de arrendamientos.

b) Pasivos financieros:

Miles de euros				
Pasivos no corrientes				
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros	
	31/03/2019	31/12/2018	31/03/2019	31/12/2018
Débitos y partidas a pagar	19.481	16.226	254	244
	19.481	16.226	254	244
Pasivos corrientes				
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros	
	31/03/2019	31/12/2018	31/03/2019	31/12/2018
Débitos y partidas a pagar	390	347	1.713	1.400
	390	347	1.713	1.400
Total pasivos financieros	19.871	16.573	1.967	1.644

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


Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2019

préstamo mantenidos por el Grupo (Nota 8).

Bajo la categoría de pasivos financieros se encuentra registrada la parte de la deuda financiera derivada de los contratos de préstamo con vencimiento a corto plazo (Nota 8).

4.2. Análisis por vencimientos

El vencimiento de los pasivos financieros del Grupo a 31 de marzo de 2019 es el siguiente:

	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2022	31/03/2023	Años posteriores	Miles de Euros Total
Deudas con entidades de crédito	390	496	577	648	18.036	20.147
Otros pasivos financieros	-	254	-	-	-	254
Proveedores	224	-	-	-	-	224
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	1.453	-	-	-	-	1.453
Remuneraciones pendientes de pago	26	-	-	-	-	26
Anticipos de clientes	10	-	-	-	-	10
Total pasivos financieros	2.103	750	577	648	18.036	22.114

El importe total no coincide con el análisis por categorías debido a que los préstamos que el Grupo mantiene con las diferentes entidades financieras se registraron en cada momento a coste amortizado por lo que todos los costes incurridos en la consecución de dichas financiaciones y que se pagaron en el momento de su concesión se encuentran neteando la deuda pendiente y se van amortizando durante la vida de cada préstamo. El importe pendiente de amortizar de dichos gastos a 31 de marzo de 2019 asciende a 276 miles de euros.

El vencimiento de los activos financieros del Grupo a 31 de marzo de 2019 es el siguiente:

	31/03/2020	31/03/2021	31/03/2022	31/03/2023	Años posteriores	Miles de Euros Total
Anticipos a proveedores	11	-	-	-	-	11
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	43	-	-	-	-	43
Otras inversiones financieras	2	127	-	-	-	129
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	9	-	-	-	-	9
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	2.077	-	-	-	-	2.077
Total pasivos financieros	2.142	127	-	-	-	2.269

Los activos y pasivos financieros no corrientes corresponden a depósitos vinculados a los contratos de arrendamiento. Su vencimiento está vinculado al de estos contratos. Los Administradores estiman que el plazo promedio de vencimiento de los contratos de arrendamiento oscilará entre los dos y los tres años.

5. Efectivo y equivalentes de efectivo

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye efectivo (efectivo en caja y depósitos bancarios a la vista) y equivalentes de efectivo (es decir, inversiones a corto plazo de gran liquidez, fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo en un plazo máximo de tres meses y cuyo valor está sujeto a un riesgo de cambio poco significativo). El importe en libros de estos activos es igual a su valor razonable.

A 31 de marzo de 2019, el saldo del epígrafe 'efectivo y equivalentes de efectivo' es de libre disposición salvo un total de 366 miles de euros que, a 31 de marzo de 2019 (361 miles de euros a 31 de diciembre de 2018), se encuentra encomendado para su gestión al proveedor de liquidez (Renta 4 Banco, S.A.).



VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2019

6. Patrimonio Neto

Capital y prima de emisión

	Número de acciones	Capital Social	Prima de emisión	Anticipo de instrumentos de patrimonio	Total
Miles de euros					
Saldo a 1 de enero de 2018	2.149.264	10.746	11.720	-	22.466
Aumento de capital	240.457	1.203	1.996	-	3.199
Costes de emisión de capital	-	-	(60)	-	(60)
Distribución de prima de emisión	-	-	(769)	-	(769)
Saldo a 31 de diciembre de 2018	2.389.721(*)	11.949	12.887	-	24.836
Distribución de prima de emisión	-	-	(445)	-	(445)
Saldo a 31 de marzo de 2019	2.389.721(*)	11.949	12.442	-	24.391

(*) Esta cifra incluye 19.706 acciones propias a 31 de marzo de 2018 (20.080 acciones propias a 31 de diciembre de 2018).

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, acordó, en su sesión celebrada el 23 de marzo de 2018, aumentar el capital social de la Sociedad hasta un máximo de 14.125.836,90 euros, mediante la emisión de hasta un máximo de 1.062.093 acciones ordinarias con valor nominal de 5,00 euros más una prima de emisión de 8,30 euros por acción, de lo que resulta un tipo de emisión de 13,30 euros por acción. Esta resolución fue tomada al amparo de la delegación conferida por la Junta General Universal Extraordinaria de accionistas de 12 de diciembre de 2017 en los términos previstos en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital.

La citada ampliación de capital se llevó a cabo mediante escritura pública de 15 de junio de 2018 ante el notario de Madrid, D. Vicente de Prada Guaita, por un importe de 1.203 miles de euros mediante la creación y emisión de 240.457 nuevas acciones con un valor nominal de 5 euros cada una, numeradas desde 2.149.265 a 2.389.721, totalmente suscritas y desembolsadas. Estas nuevas acciones se emitieron con una prima de emisión total de 1.996 miles de euros. La contraprestación en efectivo recibida por la Sociedad Dominante de los accionistas en relación con el aumento de capital y la prima de emisión ascendió a 3.199 miles de euros.

A 31 de marzo de 2019 el capital social de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. asciende a 11.949 miles de euros y está representado por 2.389.721 acciones ordinarias y nominativas representadas mediante anotaciones en cuenta, de un valor nominal de 5 euros cada una. Todas las acciones son de la misma clase, están suscritas y desembolsadas, otorgando a sus titulares los mismos derechos.

La totalidad de las acciones de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. están admitidas a cotización desde el día 23 de diciembre de 2016, cotizan en el mercado alternativo bursátil (MAB) y forman parte del segmento SOCIMIs.

El capital social y la prima de emisión, incluyendo la prima de emisión de acciones y la que deriva de los anticipos de capital y prima de emisión, que están totalmente desembolsadas, es como sigue:



VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2019

	31 marzo 2019	31 diciembre 2018
Número de acciones	2.389.721	2.389.721
Valor nominal (Euro)	5	5
Capital social (miles de euros)	11.949	11.949
Prima de emisión (miles de euros)	13.048	13.493
	24.997	25.442
Costes de emisión de capital (miles de euros)	(606)	(606)
	24.391	24.836

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 15 de marzo de 2018, el Consejo de Administración de la Sociedad, aprobó el reparto de una prima de emisión por importe de 319 miles de euros (0,15 euros por acción) la cual se hizo efectiva el 20 de marzo de 2018 entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Dominante.

Con fecha 26 de julio de 2018, el Consejo de Administración de la Sociedad, aprobó el reparto de una prima de emisión complementaria por importe de 450 miles de euros (0,19 euros por acción) la cual se hizo efectiva el 14 de agosto de 2018 entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Dominante.

Con fecha 4 de marzo de 2019, el Consejo de Administración de la Sociedad, aprobó el reparto de una prima de emisión complementaria por importe de 445 miles de euros (0,188 euros por acción) la cual se hizo efectiva el 15 de marzo de 2019 entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Dominante.

Acciones en patrimonio propias

El movimiento del epígrafe de acciones propias durante el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2019 y el ejercicio 2018 es el siguiente:

	Miles de euros	
	Número de acciones	Valor
Saldo a 31 de diciembre de 2017	20.243	248
Aumentos / Compras	1.336	18
Disminuciones / Ventas	(1.499)	(19)
Saldo a 31 de diciembre de 2018	20.080	247
Aumentos / Compras	-	-
Disminuciones / Ventas	(374)	(4)
Saldo a 31 de marzo de 2019	19.706	243

Las acciones propias de la Sociedad Dominante a 31 de marzo de 2019 representan un 0,82% (0,84% al 31 de diciembre de 2018) del total de acciones de la Sociedad Dominante y totalizan 19.706 acciones con un precio promedio de adquisición de 12,34 euros por acción (20.080 acciones con un precio promedio de adquisición de 12,34 euros por acción al 31 de diciembre de 2018).


Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2019

Con fecha 7 de septiembre de 2016 la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante acordó autorizar al Consejo de Administración para que pueda adquirir derivativamente acciones propias a título de compraventa, permuta o dación en pago, en una o varias veces, siempre que las acciones adquiridas no excedan de un 20% del capital social, a un precio mínimo igual a su valor nominal y a un precio máximo igual a (i) si las acciones han sido admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, el 120% de su valor de cotización en la fecha de la adquisición o (ii) si las acciones no han sido admitidas a negociación en un mercado regulado o sistema multilateral de negociación, 25 euros por acción. La autorización se ha concedido para un periodo de 5 años a contar desde el día siguiente a la fecha del acuerdo.

Reservas legales y otras reservas

En virtud de la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad debe transferir el 10% de los beneficios netos de cada ejercicio a la reserva legal hasta que la misma alcance el 20% del capital social. La reserva legal puede emplearse para aumentar el capital social siempre que el balance restante no caiga por debajo del 10% del capital social ya aumentado. Por el contrario, mientras la reserva legal no supere el 20% del capital social, y teniendo en cuenta las limitaciones establecidas en el régimen SOCIMI, solamente podrá destinarse a compensar pérdidas, siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

De conformidad con la Ley 11/2009, por la que se regulan las SOCIMI, la reserva legal de las empresas que han optado por aplicar el régimen SOCIMI, no podrá exceder del 20% del capital accionario en la figura. Los estatutos de estas empresas no pueden establecer ninguna otra reserva indisponible diferente de la reserva legal.

A 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018 no está constituida la reserva legal por parte de la Sociedad Dominante.

Estructura accionarial

Los principales accionistas de la Sociedad Dominante a 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, con un porcentaje de participación directa o indirecta superior al 5% del capital social, son los siguientes:

	% del total de acciones (*)		
	31 marzo 2019		
	Directa	Indirecta	Total
Accionista			
Meitav Dash Provident Funds and Pension Ltd.	12,55%	-	12,55%
Value Base Ltd.	7,38%	4,92%	12,30%
Dan Rimoni	8,98%	-	8,98%
M. Wertheim (holdings) Ltd.	8,37%	-	8,37%
Ido Nouberger (*)	5,12%	-	5,12%

	31 diciembre 2018		
	Directa	Directa	Directa
Accionista			
Meitav Dash Provident Funds and Pension Ltd.	12,55%	-	12,55%
Value Base Ltd.	7,38%	4,92%	12,30%
M. Wertheim (holdings) Ltd.	8,37%	-	8,37%
Dan Rimoni	8,13%	-	8,13%
Ido Nouberger (*)	5,12%	-	5,12%

(*) Ido Nouberger tiene una participación del 20.075% en Value Base Ltd.



VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2019

Ganancias por acción

a) Básicas:

Las ganancias básicas por acción se calculan dividiendo la ganancia/(pérdida) neta del periodo atribuible a los propietarios de Sociedad Dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el periodo, excluido el número medio ponderado de las acciones propias mantenidas a lo largo del ejercicio o periodo.

El detalle del cálculo de la ganancia / (pérdida) por acción es el siguiente:

	31 marzo 2019	31 marzo 2018
Resultado neto del periodo atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante (miles de euros)	1.128	742
Número medio ponderado de acciones	2.369.716	2.129.185
Ganancias por acción (Euros)	0,48	0,35

b) Diluidas:

Las ganancias diluidas por acción se calculan ajustando el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación para reflejar la conversión de todas las acciones ordinarias potenciales dilutivas.

A estos efectos se consideran instrumentos dilutivos las acciones ordinarias que se presentan bajo el epígrafe "anticipos de capital" y que han sido emitidas a fecha de cierre de cada periodo.

Los Administradores de la Sociedad Dominante han evaluado el efecto de dilución de estas potenciales acciones y su potencial impacto en el cálculo de las ganancias por acción y han concluido que este efecto no es significativo, y por lo tanto las pérdidas/ganancias básicas y diluidas por acción no difieren significativamente.

Distribución del resultado

La distribución del resultado de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2018 aprobado por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante en fecha 9 de abril de 2019, es el siguiente:

	Miles de euros
<u>Base de distribución</u>	
Beneficio /(Pérdida)	(1.895)
<u>Distribución</u>	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.895)

Política de distribución de dividendos

El dividendo se pagará en efectivo, y será reconocido como un pasivo en los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados en el periodo en que los dividendos son aprobados por los accionistas de la Sociedad Dominante o sociedades dependientes.

Dada su condición de SOCIMI a efectos fiscales, la Sociedad Dominante se encuentra obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio en la dispuesta en la nota 1 de los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2019 y el 31 de marzo de 2019 y el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018, no se han distribuido dividendos.



VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2019

7. Proveedores y otras cuentas a pagar

El valor en libros de estas partidas no difiere significativamente de su valor razonable.

8. Deudas con entidades financieras

El detalle de las deudas con entidades de crédito mantenidas por el Grupo a 31 de marzo de 2019 es el siguiente:

					Deuda a largo plazo	Deuda a corto plazo			
Entidad financiera	Fecha constitución	Vencimiento	Tipo de interés	Importe financiado	Principal	Principal	Intereses devengados no pagados	Gasto financiero del periodo	Intereses pagados
Bankinter	21/04/2016	21/04/2031	Variable Eur12+1.25%	2.100	1.793	75	5	7	6
Bankinter	19/07/2016	19/07/2031	Fijo 1.8%	750	646	27	3	3	3
Bankinter	19/07/2016	19/07/2031	Fijo 1.8%	300	258	11	1	1	1
Sabadell	30/11/2016	31/12/2031	Fijo 1.8%	600	502	39	-	3	3
Sabadell	30/11/2016	31/12/2031	Fijo 1.8%	637	534	41	-	3	3
Sabadell	26/04/2017	30/04/2032	Fijo 1.8%	187	155	7	-	-	1
Sabadell	26/04/2017	30/04/2032	Fijo 1.8%	1.250	1.175	46	-	1	6
Sabadell	26/04/2017	30/04/2032	Fijo 1.8%	250	230	9	-	-	1
Sabadell	10/05/2017	10/05/2032	Fijo 1.8%	508	471	19	-	1	2
Sabadell	31/01/2018	31/03/2030	Fijo 1.8%	324	315	3	1	-	-
Sabadell	31/01/2018	31/03/2030	Fijo 1.8%	492	480	5	2	-	-
B.C.C.	29/01/2018	29/01/2033	Fijo 2%	675	607	25	3	4	3
Sabadell	12/07/2018	30/09/2030	Fijo 1.8%	625	612	3	-	3	3
Sabadell	30/07/2018	30/09/2030	Fijo 1.8%	785	760	4	-	4	4
Sabadell	30/07/2018	30/09/2030	Fijo 1.8%	900	883	5	-	5	4
Sabadell	02/10/2018	30/12/2030	Fijo 1.8%	735	720	4	-	4	3
Banca Puyo	03/10/2018	02/10/2039	Fijo 1.8% (*)	5.250	5.191	30	7	32	32
Sabadell	09/10/2018	30/12/2030	Fijo 1.8%	800	776	4	-	5	4
Banca Puyo	08/01/2019	07/01/2039	Fijo 1.8% (*)	3.430	3.373	11	-	11	10
					20.598	19.481	368	22	87

*Los dos préstamos hipotecarios que el grupo mantiene con Banca Puyo devengan un tipo de interés fijo durante los primeros 12 años y variable a partir del año 13. Estos préstamos hipotecarios a efectos de la tabla anterior es considerado "Deuda financiera a tipo fijo".



VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2019

El detalle de las deudas con entidades de crédito mantenidas por el Grupo a 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

					Deuda a largo plazo	Deuda a corto plazo			
Entidad financiera	Fecha constitución	Vencimiento	Tipo de interés	Importe financiado	Principal	Principal	Intereses devengados no pagados	Gasto financiero del periodo	Intereses pagados
Bankinter	21/04/2016	21/04/2031	Variable Eur12+1.25%	2.100	1.811	75	5	33	25
Bankinter	19/07/2016	19/07/2031	Fijo 1.8%	750	652	27	3	17	13
Bankinter	19/07/2016	19/07/2031	Fijo 1.8%	300	260	11	1	7	5
Sabadell	30/11/2016	31/12/2031	Fijo 1.8%	600	511	39	-	12	11
Sabadell	30/11/2016	31/12/2031	Fijo 1.8%	637	545	41	-	13	11
Sabadell	26/04/2017	30/04/2032	Fijo 1.8%	187	157	6	1	5	3
Sabadell	26/04/2017	30/04/2032	Fijo 1.8%	1.250	1.188	44	4	33	23
Sabadell	26/04/2017	30/04/2032	Fijo 1.8%	250	232	9	1	6	5
Sabadell	10/05/2017	10/05/2032	Fijo 1.8%	508	477	18	1	11	9
Sabadell	31/01/2018	31/03/2030	Fijo 1.8%	324	316	2	1	2	-
Sabadell	31/01/2018	31/03/2030	Fijo 1.8%	492	481	4	2	2	-
B.C.C.(*)	29/01/2018	29/01/2033	Fijo 2%	675	613	25	3	14	10
Sabadell	12/07/2018	30/09/2030	Fijo 1.8%	625	623	1	-	-	-
Sabadell	30/07/2018	30/09/2030	Fijo 1.8%	785	761	2	-	1	-
Sabadell	30/07/2018	30/09/2030	Fijo 1.8%	900	884	2	-	1	-
Sabadell	02/10/2018	30/12/2030	Fijo 1.8%	735	721	2	-	-	-
Banca Puyo	03/10/2018	02/10/2039	Fijo 1.8% (*)	5.250	5.202	15	-	36	16
Sabadell	09/10/2018	30/12/2030	Fijo 1.8%	800	792	2	-	-	-
				17.168	16.226	325	22	193	131

La deuda financiera del Grupo se encuentra registrada en balance intermedio resumido consolidado a su coste amortizado.

Los préstamos detallados anteriormente contienen ciertos pactos que son habituales en el mercado para financiaciones de esta naturaleza, ratios basados en el Loan to Value (LTV) e ingresos por rentas de los bienes hipotecados. El incumplimiento de estas obligaciones podría suponer un evento de incumplimiento y puede dar lugar, entre otros, a una amortización anticipada parcial de los préstamos.

A 31 de marzo de 2019, 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 marzo de 2019, en la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados y la previsión es que los mismos sean cumplidos en los próximos 12 meses.

9. Administraciones públicas y situación fiscal

9.1. Saldos con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos con las Administraciones Públicas al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:


Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2019

Miles de euros

	31 marzo 2019		31 diciembre 2018	
	Activos	Pasivos	Activos	Pasivos
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	-	42	-	52
Impuesto sobre el Valor Añadido	32	4	31	-
Seguridad Social	-	9	-	7
Otros impuestos	-	-	-	-
	32	55	31	59

El Grupo no mantiene saldos a largo plazo con la Administración Pública al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018.

9.2. Impuesto de sociedades

La conciliación entre resultado consolidado y la suma de las bases imponibles de las sociedades que integran el Grupo para el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2019 y el 31 de marzo de 2019 se presenta a continuación:

Miles de euros

	Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada			Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			Total
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total	
Saldo de ingresos y gastos del periodo	1.128	-	1.128	-	-	-	1.128
Ajustes de consolidación y conversión a NIIF	-	(1.658)	(1.658)	-	-	-	(1.658)
Impuestos sobre beneficios	-	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes:	-	-	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias:	-	-	-	-	-	-	-
Con origen en el ejercicio	-	-	-	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			(530)				(530)

La base imponible que se presenta en el cuadro anterior es la suma de las bases imponibles de las sociedades que componen el Grupo, habiéndose ajustado el resultado consolidado del periodo por los ajustes y eliminaciones de consolidación, así como los ajustes de conversión a Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE).

De acuerdo con la Ley SOCIMI, el actual Impuesto sobre sociedades es el resultado de aplicar el tipo del 0% a la base imponible. Ninguna deducción es aplicable en el ejercicio 2019, ni retenciones ni pagos a cuenta.

9.3. Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. A 31 de marzo de 2019 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 marzo de 2019.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como consecuencia de una inspección. En todo caso, los Administradores consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente a los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

**Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2019****10. Ingresos y gastos****a) Resultados por variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias**

Los detalles de los resultados por variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias se desglosan en la nota 3.

b) Gastos de explotación de los activos inmobiliarios

La composición de este epígrafe de la cuenta de resultados resumida consolidada es la siguiente:

	Miles de euros	
	31 marzo	
	2019	2018
Coste de gestión de las inversiones inmobiliarias	23	12
Suministros	13	16
Seguros	14	10
Mantenimiento Recurrente	17	20
Comunidades de Propietarios	20	17
Impuesto sobre Bienes Inmuebles	21	12
Costes de comercialización	18	11
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	12	20
Total	138	118

c) Gastos generales y administrativos:

La composición de este epígrafe de la cuenta de resultados resumida consolidada es la siguiente:

	Miles de euros	
	31 marzo	
	2019	2018
Gastos de personal	96	66
Honorario de gestión – ver nota 1.2 (a) y 12	181	117
Honorario de éxito – ver nota 1.2.(c) y 12	271	178
Gastos de profesionales independientes y otros	152	122
Tributos	23	-
Amortización del inmovilizado material	-	1
Total	723	484



Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2019

Cálculo del honorario de éxito:

En la siguiente tabla se muestra el cálculo del honorario de éxito al 31 de marzo de 2019 y 31 de marzo de 2018 de acuerdo con las condiciones establecidas en el Contrato de gestión, detallado en la nota 1.2.

	Miles de Euros	
	31 marzo	
	2019	2018
Patrimonio neto al inicio del periodo	37.145	29.973
Incrementos de patrimonio netos durante el periodo (prorratedos)	-	(43)
Resultado del periodo (antes de Honorario de éxito)	1.399	920
Hurdle rate (8%)	733	590
Catch – up acumulado	176	142
Carried interest	95	36
Total Honorario de éxito (16% más IVA)	271	178
Beneficio neto para el accionista	1.128	742

Gastos de personal

	Miles de Euros	
	31 marzo	
	2019	2018
Sueldos, salarios y asimilados	80	54
Cargas sociales	16	12
Total	96	66

d) Resultado financiero

El resultado financiero a 31 de marzo de 2019 y 2018 presenta el siguiente desglose:

	Miles de euros	
	31 marzo	
	2019	2018
Ingresos financieros		
Ingresos por intereses de terceros	-	-
Gastos financieros		
Gastos por intereses de deudas con entidades de crédito (nota 8)	(87)	(34)
Total	(87)	(34)

e) Participación en el resultado consolidado

Los resultados correspondientes al periodo de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2019 y el 31 de marzo de 2018, aportados por cada una de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación es el siguiente:

	Miles de euros	
	31 marzo	
	2019	2018
VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.	689	743
VBA SUB 3000, S.L.U. (Liquidada)	-	(1)
VBA SUB 2018, S.L.U.	439	-
Total	1.128	742



VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2019

11. Información medioambiental

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados.

Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en las notas a los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados respecto a información de cuestiones medioambientales.

12. Saldos y transacciones con partes vinculadas

A continuación se detallan las transacciones realizadas con partes vinculadas a 31 de marzo de 2019 y 2018:

	Miles de euros		
	31 marzo 2019		
	Honorario de éxito	Honorario de gestión	Otros servicios
VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.	271	181	-
Aura Asset Management, S.L.	-	-	12
	271	181	12

	Miles de euros		
	31 marzo 2018		
	Honorario de éxito	Honorario de gestión	Otros servicios
VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.	178	117	-
Aura Asset Management, S.L.	-	-	25
	178	117	25

El desglose de los saldos pendientes con partes vinculadas a 31 de marzo de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	Miles de euros	
	Cuentas a pagar	
	31 marzo 2019	31 diciembre 2018
VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.	1.453	1.204
Aura Asset Management, S.L.	-	-
Total	1.453	1.204

	Miles de euros	
	Cuentas a cobrar	
	31 marzo 2019	31 diciembre 2018
VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.	9	9
Total	9	9

Como se menciona en la nota 1.2, la Sociedad Dominante tiene varios acuerdos con VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L. (la Sociedad Gestora).



VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2019

Además, Aura Asset Management, S.L. factura mensualmente una cuota de arrendamiento relativa a las oficinas donde el Grupo tiene su domicilio social.

Los precios de las operaciones realizadas con partes vinculadas se encuentran adecuadamente soportados, por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos que pudieran originar pasivos fiscales significativos.

Las operaciones descritas anteriormente son consideradas como realizadas con partes vinculadas debido a que algunos miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante son los propios accionistas de la Sociedad Gestora (VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.) y Aura Asset Management, S.L.

13. Provisiones y contingencias

A 31 de marzo de 2019 y a 31 de diciembre de 2018, el Grupo no tiene provisiones ni pasivos contingentes.

14. Exigencias informativas derivadas de la condición de Socimi, Ley 11/2009 de régimen Socimi, modificada por la ley 12/2012.

Descripción	31 de marzo de 2019	31 de diciembre de 2018
A) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	N/A	N/A
B) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	N/A	N/A
C) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.	N/A	N/A
D) En caso de distribución con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 19% o al tipo general.	N/A	N/A
E) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.	N/A	N/A
F) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	Ver Nota 3, Anexo I y II	Ver Nota 3, Anexo I y II
G) Identificación del activo que computa dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.	Ver Nota 3, Anexo I y II	Ver Nota 3, Anexo I y II
H) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal aplicable en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.	N/A	N/A



Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2019

15. Hechos posteriores

A juicio de los Administradores de la Sociedad Dominante no se ha puesto de manifiesto ningún otro asunto que pueda tener algún efecto significativo en los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados con posterioridad al cierre del periodo de tres terminado el 31 de marzo de 2019.

Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2019
Anexo I: Inversiones inmobiliarias adquiridas por el Grupo

Tipología	Ubicación	Fecha de adquisición
Apartamento	Calle Juan Pascual, nº 12-14, Bajo A, Madrid.	30/07/2015
Apartamento	Calle Juan Pascual, nº 12-14, Bajo B, Madrid.	30/07/2015
Apartamento	Calle Juan Pascual, nº 12-14, Bajo C, Madrid.	30/07/2015
Apartamento	Calle Juan Pascual, nº 12-14, 1º A, Madrid.	30/07/2015
Apartamento	Calle Juan Pascual, nº 12-14, 1º B, Madrid.	30/07/2015
Apartamento	Calle Juan Pascual, nº 12-14, 1º C, Madrid.	30/07/2015
Apartamento	Calle Juan Pascual, nº 12-14, 1º D, Madrid.	30/07/2015
Apartamento	Calle Juan Pascual, nº 12-14, 2º A, Madrid.	30/07/2015
Apartamento	Calle Juan Pascual, nº 12-14, 2º B, Madrid.	30/07/2015
Apartamento	Calle Juan Pascual, nº 12-14, 2º C, Madrid.	30/07/2015
Apartamento	Calle Juan Pascual, nº 12-14, 2º D, Madrid.	30/07/2015
Apartamento y trastero	Calle Juan Pascual, nº 12-14, Ático A, Madrid.	30/07/2015
Apartamento y trastero	Calle Juan Pascual, nº 12-14, Ático B, Madrid.	30/07/2015
Apartamento y trastero	Calle Juan Pascual, nº 12-14, Ático C, Madrid.	30/07/2015
Garaje	Calle Juan Pascual, nº 12-14, Sótano 1, 1, Madrid.	30/07/2015
Garaje	Calle Juan Pascual, nº 12-14, Sótano 1, 2, Madrid.	30/07/2015
Garaje	Calle Juan Pascual, nº 12-14, Sótano 1, 3, Madrid.	30/07/2015
Garaje	Calle Juan Pascual, nº 12-14, Sótano 1, 4, Madrid.	30/07/2015
Garaje	Calle Juan Pascual, nº 12-14, Sótano 2, 5, Madrid.	30/07/2015
Garaje	Calle Juan Pascual, nº 12-14, Sótano 2, 6, Madrid.	30/07/2015
Garaje	Calle Juan Pascual, nº 12-14, Sótano 2, 7, Madrid.	30/07/2015
Garaje	Calle Juan Pascual, nº 12-14, Sótano 2, 8, Madrid.	30/07/2015
Garaje	Calle Juan Pascual, nº 12-14, Sótano 2, 9, Madrid.	30/07/2015
Garaje	Calle Juan Pascual, nº 12-14, Sótano 2, 10, Madrid.	30/07/2015
Garaje	Calle Juan Pascual, nº 12-14, Sótano 3, 11, Madrid.	30/07/2015
Garaje	Calle Juan Pascual, nº 12-14, Sótano 3, 12, Madrid.	30/07/2015
Garaje	Calle Juan Pascual, nº 12-14, Sótano 3, 13, Madrid.	30/07/2015
Garaje	Calle Juan Pascual, nº 12-14, Sótano 3, 14, Madrid.	30/07/2015
Garaje	Calle Juan Pascual, nº 12-14, Sótano 3, 15, Madrid.	30/07/2015
Garaje	Calle Juan Pascual, nº 12-14, Sótano 3, 16, Madrid.	30/07/2015
Apartamento	Calle Venancio Martín, 50, 3º Izquierda. Madrid.	19/11/2015
Apartamento	Calle Uva, 7, 2ºB, Madrid.	19/11/2015
Apartamento	Calle Zarzuela, 24, 3º Derecha, Madrid.	19/11/2015
Apartamento	Calle Abdón Bordo, 19, 3ºC, Aranjuez.	19/11/2015
Apartamento	Calle Misericordia, 4 BIS, 3º3, Madrid.	19/11/2015
Apartamento	Calle San José y Pasaderas, 33, 3ºC, Madrid.	19/11/2015
Apartamento	Travesía de Getafe, 7, 5º IZQ, Parla.	19/11/2015
Apartamento	Avenida Cerro de los Ángeles, 15, 3ºC, Madrid.	19/11/2015
Apartamento	Calle Abedul, 8, 3ºB, Madrid.	19/11/2015
Apartamento	Calle Flor De Lis, 13, 3ºD, Madrid.	19/11/2015
Local Comercial	Calle Antonia Ruiz Soro, nº 19, Bajo 1, Madrid.	18/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Antonia Ruiz Soro, nº 19, 1º A, Madrid.	18/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Antonia Ruiz Soro, nº 19, 1º B, Madrid.	18/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Antonia Ruiz Soro, nº 19, 2º A, Madrid.	18/05/2016
Apartamento y trastero	Calle Antonia Ruiz Soro, nº 19, 2º B, Madrid.	18/05/2016

Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2019

Anexo I: Inversiones inmobiliarias adquiridas por el Grupo (continuación)

Tipología	Ubicación	Fecha de adquisición
Apartamento y trastero	Calle Antonia Ruiz Soro, nº 19, Ático A, Madrid.	18/05/2016
Apartamento	Av. Doctor Mendiguchía Carriche, nº 2, 4º Dcha, Leganés.	17/12/2015
Apartamento	Calle Concepción de la Oliva, nº 21, 5º B, Madrid.	17/12/2015
Apartamento	Calle Josue Lillo, nº 8, 4º C, Madrid.	17/12/2015
Apartamento	Camino de la Suerte, nº 17, 3º C, Madrid.	17/12/2015
Apartamento	Calle Aguja, nº 12, 4º D, Madrid.	17/12/2015
Apartamento	Av. Cerro Prieto, nº 16, 4º Centro C, Móstoles.	17/12/2015
Apartamento	Calle León XIII, nº 4, 4º B, Parla.	17/12/2015
Apartamento	Calle Buena Madre, nº 2, 2º D, Pinto.	17/12/2015
Apartamento	Calle Oropéndola, nº 17, Bajo A, Madrid.	17/12/2015
Apartamento	Calle Oropéndola, nº 17, 1º A, Madrid.	17/12/2015
Apartamento	Calle Oropéndola, nº 17, 1º B, Madrid.	17/12/2015
Apartamento	Calle Oropéndola, nº 17, 2º B, Madrid.	17/12/2015
Apartamento	Calle Oropéndola, nº 17, Ático B, Madrid.	17/12/2015
Parking	Calle Oropéndola, nº 17, Sótano 1 3, Madrid.	17/12/2015
Trastero	Calle Oropéndola, nº 17, Trastero 1	17/12/2015
Trastero	Calle Oropéndola, nº 17, Trastero 3	17/12/2015
Apartamento y trastero	Calle Cantueso, nº 43, Bajo A, Madrid.	17/12/2015
Apartamento y trastero	Calle Cantueso, nº 43, Bajo B, Madrid.	17/12/2015
Apartamento y trastero	Calle Cantueso, nº 43, Bajo C, Madrid.	17/12/2015
Apartamento y trastero	Calle Cantueso, nº 43, 1º A, Madrid.	17/12/2015
Apartamento y trastero	Calle Cantueso, nº 43, 1º B, Madrid.	17/12/2015
Apartamento y trastero	Calle Cantueso, nº 43, 1º C, Madrid.	17/12/2015
Apartamento y trastero	Calle Cantueso, nº 43, 2º B, Madrid.	17/12/2015
Apartamento y trastero	Calle Cantueso, nº 43, 2º C, Madrid.	17/12/2015
Apartamento	Calle El Huésped del Sevillano, nº 32, 5º Izq, Madrid.	18/12/2015
Apartamento	Calle Cedros, nº 5, 3º D, Torrejón de Ardoz.	18/12/2015
Apartamento	Calle Ciudad Jardín, nº 25 1, 3º Dcha. Torrejón de Ardoz.	18/12/2015
Apartamento	Calle Ernestina Manuel de Villena, nº 4, 2º Izq, Madrid.	18/12/2015
Apartamento	Calle Illescas, nº 68, 4º B, Madrid.	18/12/2015
Apartamento	Calle Sáhara, nº 46 1, 3º B, Madrid.	18/12/2015
Apartamento	Calle Rafaela Ybarra, nº 37, 3º A, Madrid.	18/12/2015
Apartamento	Calle Rioconejos, nº 12, 1º Dcha, Madrid.	21/04/2016
Apartamento	Calle Alejandro Morán, nº 38, 3º B, Madrid.	21/04/2016
Apartamento	Calle Topacio, nº 3 Centro, Bajo Izq, Torrejón de Ardoz.	31/05/2016
Apartamento, Parking y trastero	Calle Bariloche, nº 5, Bajo E, Madrid.	19/01/2016
Apartamento, Parking y trastero	Calle Bariloche, nº 5, 3º G, Madrid.	19/01/2016
Apartamento, Parking y trastero	Calle Bariloche, nº 5, 2º H, Madrid.	19/01/2016
Apartamento, Parking y trastero	Calle Bariloche, nº 5, 1º H, Madrid.	19/01/2016
Apartamento, Parking y trastero	Calle Bariloche, nº 7, Bajo E, Madrid.	19/01/2016
Apartamento, Parking y trastero	Calle Bariloche, nº 7, Bajo F, Madrid.	19/01/2016
Apartamento, Parking y trastero	Calle Bariloche, nº 7, 3º G, Madrid.	19/01/2016
Apartamento, Parking y trastero	Calle Bariloche, nº 7, 3º H, Madrid.	19/01/2016
Apartamento, Parking y trastero	Calle Bariloche, nº 7, 2º G, Madrid.	19/01/2016
Apartamento, Parking y trastero	Calle Bariloche, nº 7, 1º G, Madrid.	19/01/2016
Apartamento, Parking y trastero	Calle Bariloche, nº 7, 1º H, Madrid.	19/01/2016

Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2019
Anexo I: Inversiones inmobiliarias adquiridas por el Grupo (continuación)

Tipología	Ubicación	Fecha de adquisición
Apartamento	Calle Carrascales 1, SM, B, Madrid.	28/06/2017
Apartamento	Calle Carrascales 1, 1, A, Madrid.	28/06/2017
Apartamento	Calle Carrascales 1, 1, B, Madrid.	28/06/2017
Apartamento	Calle Carrascales 1, 2, A, Madrid.	28/06/2017
Apartamento	Calle Carrascales 1, 2, B, Madrid.	28/06/2017
Apartamento	Calle Carrascales 1, 3, A, Madrid.	28/06/2017
Apartamento	Calle Carrascales 1, 3, B, Madrid.	28/06/2017
Apartamento	Calle Santa Valentina 28, , B, A	20/07/2017
Apartamento	Calle Santa Valentina 28, , B, B	20/07/2017
Apartamento	Calle Santa Valentina 28, , 1, A	20/07/2017
Apartamento	Calle Santa Valentina 28, , 1, B	20/07/2017
Apartamento	Calle Santa Valentina 28, , 1, C	20/07/2017
Apartamento	Calle Santa Valentina 28, , 2, A	20/07/2017
Apartamento	Calle Santa Valentina 28, , 2, B	20/07/2017
Local Comercial	Calle Concordia 5, BJ, A, Móstoles.	21/03/2018
Apartamento	Calle Concordia 5, BJ, 1, Móstoles.	21/03/2018
Apartamento	Calle Concordia 5, BJ, 2, Móstoles.	21/03/2018
Apartamento	Calle Concordia 5, 1, A, Móstoles.	21/03/2018
Apartamento	Calle Concordia 5, 1, C, Móstoles.	21/03/2018
Apartamento	Calle Concordia 5, 2, A, Móstoles.	21/03/2018
Apartamento	Calle Concordia 5, 2, C, Móstoles.	21/03/2018
Apartamento	Calle Concordia 5, 3, A, Móstoles.	21/03/2018
Apartamento	Calle Concordia 5, 3, B, Móstoles.	21/03/2018
Apartamento	Calle Concordia 5, 3, C, Móstoles.	21/03/2018
Apartamento	Calle Concordia 5, 4, A, Móstoles.	21/03/2018
Apartamento	Calle Concordia 5, 4, B, Móstoles.	21/03/2018
Apartamento	Calle Concordia 5, 4, C, Móstoles.	21/03/2018
Apartamento y trastero	Calle Eugenio Gross 41, 1, A, Málaga.	26/06/2018
Apartamento	Calle Eugenio Gross 41, 1, B, Málaga.	26/06/2018
Apartamento y trastero	Calle Eugenio Gross 41, 2, A, Málaga.	26/06/2018
Apartamento	Calle Eugenio Gross 41, 2, B, Málaga.	26/06/2018
Apartamento y trastero	Calle Eugenio Gross 41, 3, A, Málaga.	26/06/2018
Apartamento y trastero	Calle Eugenio Gross 41, 3, B, Málaga.	26/06/2018
Apartamento y trastero	Calle Eugenio Gross 41, 4, A, Málaga.	26/06/2018
Apartamento y trastero	Calle Eugenio Gross 41, 4, B, Málaga.	26/06/2018
Apartamento y trastero	Calle Eugenio Gross 41, 5, A, Málaga.	26/06/2018
Apartamento y trastero	Calle Eugenio Gross 41, 5, B, Málaga.	26/06/2018
Apartamento y trastero	Calle Eugenio Gross 41, 6, A, Málaga.	26/06/2018
Apartamento y trastero	Calle Eugenio Gross 41, 6, B, Málaga.	26/06/2018
Apartamento	Calle Eugenio Gross 41, 7, A, Málaga.	26/06/2018
Apartamento	Calle Eugenio Gross 41, 7, B, Málaga.	26/06/2018
Edificio	Calle Don Quijote 22, Madrid	24/07/2018
Edificio	Calle Luchana 20, Madrid	03/10/2018
Edificio	Calle Vallehermoso 94, Madrid	08/01/2019



VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2019

Anexo II: Participaciones en empresas del Grupo

Sociedad	Fecha de adquisición
VBA SUB 2018, S.L.U.	26/09/2018

A handwritten signature in blue ink, located to the right of the table.

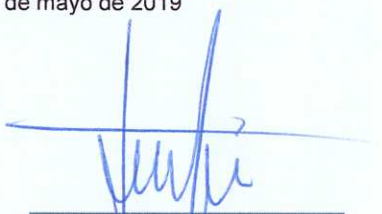


Formulación de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2019 preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE)

El Consejo de Administración de la Sociedad procede a formular los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2019, preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, que consisten en:

- Balance intermedio resumido consolidado
- Cuenta de resultados intermedia resumida consolidada
- Estado del resultado global intermedio resumido consolidado
- Estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado
- Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado
- Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados

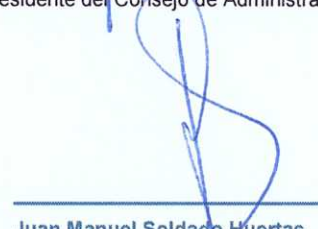
Madrid, 14 de mayo de 2019



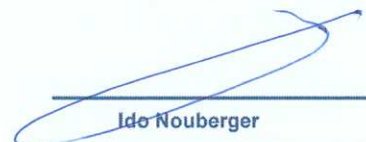
Fernando Ernesto Acuña Ruiz
(Presidente del Consejo de Administración)



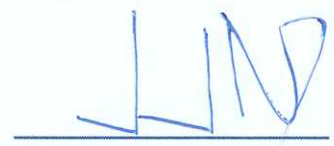
Yair Ephrati
(Miembro del Consejo de Administración)



Juan Manuel Soldado Huertas
(Vicepresidente del Consejo de Administración)



Ido Nouberger
(Miembro del Consejo de Administración)



Juan José Nieto Bueso
(Miembro del Consejo de Administración)



Yeshayau Manne
(Miembro del Consejo de Administración)



Inigo Sánchez del Campo Basagoiti
(Secretario No Consejero del Consejo de Administración)

ANEXO IV Definiciones y ejemplos prácticos de la nueva metodología de cálculo del *Success Fee* aprobados por la Junta General Extraordinaria de Accionistas del 19 de junio de 2019.

CÁLCULO DEL SUCCESS FEE

DEFINICIONES

-COMISIÓN DE ÉXITO A PARTIR DEL 1 DE ENERO DE 2019: LA SOCIEDAD ABONARÁ A LA SOCIEDAD GESTORA UNA COMISIÓN DE ÉXITO ANUAL ("COMISIÓN DE ÉXITO") A RAZÓN DEL 16% + IVA DEL IMPORTE DISTRIBUIBLE DEL AÑO EN CURSO. EL PAGO DE LA COMISIÓN DE ÉXITO ESTÁ SUJETO AL PREVIO CUMPLIMIENTO DE UN *HURDLE RATE* BASADO EN UN MECANISMO DE *CATCH-UP*. LA COMISIÓN DE ÉXITO ESTARÁ COMPUESTA POR EL *CATCH-UP* MÁS EL *CARRIED INTEREST*, SI LO HUBIERE.

EN CASO DE QUE SE FORMULE EN EL MERCADO UNA OFERTA DE ADQUISICIÓN DE UN ACCIONISTA O UN TERCERO POR EL 100% DE LAS ACCIONES DE LA SOCIEDAD, EL PRECIO DE MERCADO DEL AÑO EN CURSO SERÁ EL PRECIO POR ACCIÓN OFRECIDO Y PAGADO EN EL MARCO DE DICHA OFERTA. LA COMISIÓN DE ÉXITO EN ESTE CASO SE PAGARÁ EN EFECTIVO DENTRO DE LOS 7 DÍAS HÁBILES SIGUIENTES A LA FECHA DE LA LIQUIDACIÓN DE LA OFERTA DE ADQUISICIÓN. UNA COMISIÓN DE ÉXITO ADICIONAL SE CALCULARÁ AL FINAL DEL AÑO PRORRATEADA EN FUNCIÓN DEL NÚMERO DE DÍAS TRANSCURRIDOS DESDE LA LIQUIDACIÓN DE LA OFERTA DE ADQUISICIÓN HASTA EL FINAL DEL AÑO, SEGÚN EL MÉTODO GENERAL DE CÁLCULO DE LA COMISIÓN DE ÉXITO (VER EJEMPLO 4).

-HURDLE RATE DEL AÑO EN CURSO SIGNIFICA EL 6% DE LA CAPITALIZACIÓN BURSÁTIL NETA DEL AÑO ANTERIOR, AJUSTADO POR LOS DIVIDENDOS U DISTRIBUCIONES REALIZADAS A LOS ACCIONISTAS, COMPRAVENTAS DE ACCIONES PROPIAS Y LAS EMISIONES O AMORTIZACIONES DE ACCIONES REALIZADOS DURANTE EL AÑO EN CURSO. DICHOS AJUSTES SE PONDERARÁN POR EL NÚMERO DE DÍAS TRANSCURRIDOS DESDE LA FECHA DEL HECHO GENERADOR HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO EN CURSO.

-IMPORTE DISTRIBUIBLE DEL AÑO EN CURSO SE ENTIENDE LA CAPITALIZACIÓN BURSÁTIL NETA DEL EJERCICIO EN CURSO MENOS LA CAPITALIZACIÓN BURSÁTIL NETA DEL EJERCICIO ANTERIOR, AJUSTADA POR LOS DIVIDENDOS O DISTRIBUCIONES REALIZADOS A LOS ACCIONISTAS, LAS ADQUISICIONES O VENTAS DE ACCIONES PROPIAS Y LAS EMISIONES O REEMBOLSOS DE ACCIONES REALIZADOS DURANTE EL EJERCICIO EN CURSO.

- CAPITALIZACIÓN BURSÁTIL NETA SIGNIFICA PARA CUALQUIER AÑO EL PRECIO DE MERCADO DE ESE AÑO MULTIPLICADO POR EL NÚMERO NETO DE ACCIONES DE ESE AÑO.

- PRECIO DE MERCADO DE CUALQUIER AÑO SIGNIFICA EL PRECIO DE MERCADO UNITARIO PROMEDIO PONDERADO EN EL MERCADO DE LAS ACCIONES DE LA COMPAÑÍA DURANTE LOS ÚLTIMOS 90 DÍAS DE NEGOCIACIÓN ANTERIORES AL FINAL DE ESE AÑO.

- NÚMERO NETO DE ACCIONES DE CUALQUIER AÑO SIGNIFICA EL NÚMERO TOTAL DE ACCIONES DE LA SOCIEDAD A 31 DE DICIEMBRE DE ESE AÑO MENOS EL NÚMERO DE ACCIONES PROPIAS EN CARTERA A 31 DE DICIEMBRE DE ESE AÑO.

-CAPITALIZACIÓN BURSÁTIL AJUSTADA DE 2018 ASCIENDE A 37.145.000 EUROS. ESTE ES EL IMPORTE MÍNIMO A UTILIZAR PARA CALCULAR EL IMPORTE DEL *HURDLE RATE* DEL AÑO EN CURSO (EQUIVALENTE A 15,7 EUROS POR ACCIÓN).

-AÑO ANTERIOR SIGNIFICA EL EJERCICIO FINANCIERO ANTERIOR AL AÑO EN EL QUE EL *CATCH-UP* FUE ABONADO ÍNTEGRAMENTE A LA SOCIEDAD GESTORA Y, EN CASO DE QUE NO SE ABONE ÍNTEGRAMENTE A LA SOCIEDAD GESTORA, CON ARREGLO A UN MECANISMO DE *CATCH-UP*.

-AÑO EN CURSO SIGNIFICA EL EJERCICIO FINANCIERO DURANTE EL CUAL SE CALCULA LA COMISIÓN DE ÉXITO.

MECANISMO DE *CATCH-UP*

SI, DURANTE UNO O MÁS AÑOS, EL IMPORTE DISTRIBUIBLE DEL AÑO EN CURSO NO ES SUFICIENTE PARA PAGAR ÍNTEGRAMENTE EL *CATCH-UP* DESPUÉS DE DEDUCIR EL *HURDLE RATE*, SE IMPLEMENTARÁ UN MECANISMO DE *CATCH-UP*.

EL PERÍODO PARA EL QUE SE CALCULA LA COMISIÓN DE ÉXITO SERÁ DESDE EL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO ANTERIOR (ES DECIR, EL ÚLTIMO AÑO EN EL QUE SE PAGÓ ÍNTEGRAMENTE EL *CATCH-UP*) HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DEL EJERCICIO EN CURSO.

EL IMPORTE DISTRIBUIBLE DEL AÑO EN CURSO SERÁ POR UN PERÍODO (DOS O MÁS AÑOS) Y SE DISTRIBUIRÁ DE LA SIGUIENTE MANERA:

-PRIMERO: SE ASIGNARÁ A LOS ACCIONISTAS UN IMPORTE IGUAL AL *HURDLE RATE*.

-SEGUNDO: SI HUBIERA ALGÚN EXCEDENTE DEL IMPORTE DISTRIBUIBLE DEL AÑO EN CURSO PARA EL PERÍODO SOBRE EL *HURDLE RATE*, EL *CATH-UP* (CALCULADO PARA TODO EL PERÍODO), DEDUCIENDO CUALQUIER IMPORTE DE *CATCH-UP* PAGADO EN LOS AÑOS ANTERIORES, SE PAGARÁ A LA SOCIEDAD GESTORA CON UN IMPORTE MÁXIMO BASADO EN LA SIGUIENTE FÓRMULA;

HURDLE RATE DEL AÑO EN CURSO PARA EL PERÍODO $16\% \times (1 + \text{IVA})$

$1 - (16\% \times (1 + \text{IVA}))$

ESTA CANTIDAD SE LLAMA *CATCH-UP*.

-TERCERO: SI HUBIERA ALGÚN EXCESO DEL IMPORTE DISTRIBUIBLE DEL AÑO EN CURSO DESPUÉS DE ASIGNAR EL *HURDLE RATE* Y PAGAR EL *CATCH-UP*, EL EXCESO SE ASIGNARÁ DE LA SIGUIENTE MANERA: 16% MULTIPLICADO POR $(1 + \text{IVA})$ A LA SOCIEDAD GESTORA (ESTA CANTIDAD SE DENOMINARÁ *CARRIED INTEREST*) Y LA DIFERENCIA SE ASIGNARÁ A LOS ACCIONISTAS.

EJEMPLO 1 – AÑO 2019

Información de Mercado

Precio de Mercado 31/12/2019 15.0

Número Neto de Acciones 31/12/2019 4,608,354
Capitalización Bursátil Neta 31/12/2019 69,125,310
Capitalización Bursátil Neta 31/12/2018 37,145,000

Eventos 2019

Venta de acciones propias 14/03/2019 5,012
Pago de dividendo 15/03/2019 445,563
Ampliación de Capital 01/08/2019 29,993,743
Pago de dividendo 15/08/2019 554,803

Importe Distribuible del año en curso

Capitalización Bursátil Neta	Venta de acciones propias	Pago de dividendo	Ampliación de Capital	Pago de dividendo	Capitalización Bursátil Neta
a	b	c	d	e	f
31-Dec-18	14-Mar-19	15-Mar-19	1-Aug-19	15-Aug-19	31-Dec-19
-37,145,000	-5,012	445,563	-29,993,743	554,803	69,125,310
a+b+c+d+e+f					
Importe Distribuible del año en curso					
2,981,921					

Cálculo del Importe del Hurdle Rate

		Hurdle Rate %	Número de días hasta 31/12/2019	Número de días 2019	Cálculo Hurdle Rate
	g	h	i	j	(g*h)*i/j
Capitalización Bursátil Neta 31/12/2018	37,145,000	6%	365	365	2,228,700
Venta de acciones propias 14/03/2019	-5,012	6%	292	365	-241
Pago de dividendo 15/03/2019	-445,563	6%	291	365	-21,314
Ampliación de Capital 01/08/2019	29,993,743	6%	152	365	749,433
Pago de dividendo 15/08/2019	-554,803	6%	138	365	-12,586
Importe Hurdle Rate 2019					2,943,993

Cálculo de la Comisión de éxito

Importe Distribuible del año en curso	k	2,981,921	
Hurdle Rate 2019	l	2,943,993	Cantidad asignda a los accionistas
Máximo Catch Up	m = (l*16%*1.21)/(1-16%*1.21)	706,792	Máxima cantidad que la Sociedad Gestora podría recibir en 2019
Catch Up 2019	k-l	37,928	Cantidad realmente recibida en 2019 ya que (Importe Distribuible del año en curso - Hurdle Rate) < MáximoCatch Up
COMISIÓN DE ÉXITO 2019		37,928	
CANTIDAD PAGADA EN ACCIONES		31,345	
CANTIDAD PAGADA EN EFECTIVO		6,583	

DADO QUE EL IMPORTE DISTRIBUIBLE DEL AÑO EN CURSO ES SUPERIOR AL *HURDLE RATE*, LA SOCIEDAD GESTORA TENDRÍA DERECHO A PERCIBIR LA COMISIÓN DE ÉXITO

EN ESTE CASO, DADO QUE LA SOCIEDAD GESTORA NO HA RECIBIDO EL IMPORTE TOTAL DEL *CATCH-UP*, SE ACTIVA EL MECANISMO DE *CATCH-UP* PARA EL AÑO 2020

EJEMPLO 2 – AÑO 2020

COMO LA SOCIEDAD GESTORA NO RECIBIÓ EL TOTAL DEL *CATCH-UP* EN 2019, SE ACTIVÓ EL MECANISMO DE *CATCH-UP* PARA EL AÑO 2020

Información de Mercado		Importe Distribuible del año en curso									
Precio de Mercado 31/12/2020		16.0									
Número Neto de Acciones 31/12/2020	7,108,354	Capitalización Bursátil Neta	Venta de acciones propias	Pago de dividendo	Ampliación de Capital	Pago de dividendo	Pago de dividendo	Ampliación de Capital	Pago de dividendo	Capitalización Bursátil Neta	
Capitalización Bursátil Neta 31/12/2020	113,733,664	a	b	c	d	e	f	g	h	i	
Capitalización Bursátil Neta 31/12/2018	37,145,000	31-Dec-18	14-Mar-19	15-Mar-19	1-Aug-19	15-Aug-19	15-Mar-20	1-Aug-20	15-Aug-20	31-Dec-20	
		-37,145,000	-5,012	445,563	-29,993,743	554,803	1,843,342	-38,750,000	3,554,177	113,733,664	
Eventos 2019											
Venta de acciones propias 14/03/2019	5,012										
Pago de dividendo 15/03/2019	445,563	a+b+c+d+e+f+g+h+i									
Ampliación de Capital 01/08/2019	29,993,743	Importe Distribuible del año en curso		14,237,794							
Pago de dividendo 15/08/2019	554,803										
Cálculo del Importe del Hurdle Rate											
						Número de días hasta	Número de días	Cálculo Hurdle			
						31/12/2020	2020	Rate			
						k	l	m	(j*k)*l/m		
		j									
Capitalización Bursátil Neta 31/12/2018	37,145,000	6%	731	365	4,463,506						
Venta de acciones propias 14/03/2019	-5,012	6%	658	365	-542						
Pago de dividendo 15/03/2019	-445,563	6%	657	365	-48,121						
Ampliación de Capital 01/08/2019	29,993,743	6%	518	365	2,553,988						
Pago de dividendo 15/08/2019	-554,803	6%	504	365	-45,965						
Pago de dividendo 15/03/2020	-1,843,342	6%	291	365	-88,177						
Ampliación de Capital 01/08/2020	38,750,000	6%	152	365	968,219						
Pago de dividendo 15/08/2020	-3,554,177	6%	138	365	-80,626						
						Importe Hurdle Rate 2019-2020		7,722,281			
Cálculo de la Comisión de éxito											
Importe Distribuible del año en curso		n	14,237,794								
Hurdle Rate 2020		o	7,722,281			Cantidad asigna a los accionistas					
Máximo Catch Up		p = (o*16%*1.21)/(1-16%*1.21)		1,853,960	Máxima cantidad que la Sociedad Gestora podría recibir en 2019-2020						
Catch Up recibido en 2019		q	37,928								
Catch Up pendiente de recibir en 2020		r= p-q		1,816,033	Cantidad realmente recibida en 2020 ya que (Importe Distribuible del año en curso - Hurdle Rate) < MáximoCatch Up						
Exceso		s= n-o-q-r		4,661,553							
Carried Interest 2020		t = s * (16%*1.21)		902,477							
COMISIÓN DE ÉXITO 2020		r+t		2,718,509							
				CANTIDAD PAGADA EN ACCIONES		2,246,702					
				CANTIDAD PAGADA EN EFECTIVO		471,807					

DADO QUE EL IMPORTE DISTRIBUIBLE DEL AÑO EN CURSO ES SUPERIOR AL *HURDLE RATE*, LA SOCIEDAD GESTORA TENDRÍA DERECHO A PERCIBIR LA COMISIÓN DE ÉXITO

EN ESTE CASO, DADO QUE LA SOCIEDAD GESTORA HA RECIBIDO EL IMPORTE TOTAL DEL *CATCH-UP*, NO HAY NECESIDAD DE ACTIVAR EL MECANISMO DE *CATCH-UP* PARA EL AÑO 2021

EJEMPLO 3 – AÑO 2021

Información de Mercado

Precio de Mercado 31/12/2020	16.0
Número Neto de Acciones 31/12/2020	7,108,354
Capitalización Bursátil Neta 31/12/2020	113,733,664
Precio de Mercado 31/12/2021	16.0
Número Neto de Acciones 31/12/2021	8,608,354
Capitalización Bursátil Neta 31/12/2021	137,733,664

Eventos 2021

Pago de dividendo 15/03/2021	2,835,459
Ampliación de Capital 01/08/2021	24,000,000
Pago de dividendo 15/08/2021	4,304,177

Importe Distribuible del año en curso

Capitalización Bursátil Neta	Pago de dividendo	Ampliación de Capital	Pago de dividendo	Capitalización Bursátil Neta
a	b	c	d	e
31-Dec-20	15-Mar-21	1-Aug-21	15-Aug-21	31-Dec-21
-113,733,664	2,835,459	-24,000,000	4,304,177	137,733,664

a+b+c+d+e

Importe Distribuible del año en curso	7,139,636
---------------------------------------	-----------

Cálculo del Importe del Hurdle Rate

		Hurdle Rate %	Número de días hasta 31/12/2021	Número de días 2021	Cálculo Hurdle Rate
	f	g	h	i	(f*g)*h/i
Capitalización Bursátil Neta 31/12/2020	113,733,664	6%	365	365	6,824,020
Pago de dividendo 15/03/2021	-2,835,459	6%	291	365	-135,636
Ampliación de Capital 01/08/2021	24,000,000	6%	152	365	599,671
Pago de dividendo 15/08/2021	-4,304,177	6%	138	365	-97,640
Importe Hurdle Rate 2021					7,190,415

DADO QUE EL IMPORTE DISTRIBUIBLE DEL AÑO EN CURSO ES INFERIOR AL HURDLE RATE, LA SOCIEDAD GESTORA NO TENDRÍA DERECHO A PERCIBIR LA COMISIÓN DE ÉXITO

EN ESTE CASO, DADO QUE LA SOCIEDAD GESTORA NO HA RECIBIDO EL IMPORTE TOTAL DEL CATCH-UP, SE ACTIVA EL MECANISMO DE CATCH-UP PARA EL AÑO 2022

EJEMPLO 4 – AÑO 2022 (01/01/2022 – 30/06/2022)

COMO LA SOCIEDAD GESTORA NO RECIBIÓ EL TOTAL DEL CATCH-UP EN 2021, SE ACTIVÓ EL MECANISMO DE CATCH-UP PARA EL AÑO 2022

EL 30 DE JUNIO DE 2022 SE LANZA EN EL MERCADO UNA OFERTA DE ADQUISICIÓN SOBRE LAS ACCIONES DE LA COMPAÑÍA A UN PRECIO DE 17 EUROS POR ACCIÓN

Información de Mercado		Importe Distribuible del año en curso				
Precio de Mercado 31/12/2020		16				
Número Neto de Acciones 31/12/2020	7,108,354	Capitalización Bursátil Neta	Pago de dividendo	Ampliación de Capital	Pago de dividendo	Capitalización Bursátil Neta
Capitalización Bursátil Neta 31/12/2020	113,733,664	a	b	c	d	e
		31-Dec-20	15-Mar-21	1-Aug-21	15-Aug-21	30-Jun-22
		-113,733,664	2,835,459	-24,000,000	4,304,177	146,342,018
Eventos 2021						
Pago de dividendo 15/03/2021	2,835,459					
Ampliación de Capital 01/08/2021	24,000,000					
Pago de dividendo 15/08/2021	4,304,177					
		a+b+c+d+e				
Eventos 2022						
OPA 30/06/2022	17					
Número Neto de Acciones 30/06/2022	8,608,354					
Capitalización Bursátil Neta 30/06/2022	146,342,018					
(Igual al precio de la acción pagado en la OPA multiplicado por el número neto de acciones a la fecha de ejecución de la misma)						

DADO QUE EL IMPORTE DISTRIBUIBLE DEL AÑO EN CURSO ES SUPERIOR AL HURDLE RATE, LA SOCIEDAD GESTORA TENDRÍA DERECHO A PERCIBIR LA COMISIÓN DE ÉXITO

COMO LA COMISIÓN DE ÉXITO SE HA CALCULADO EL 30 DE JUNIO DEBIDO A LA FORMULACIÓN EN EL MERCADO DE UNA OFERTA DE ADQUISICIÓN POR LAS ACCIONES DE LA SOCIEDAD, LA COMISIÓN DE ÉXITO SE PAGA ÍNTEGRAMENTE EN EFECTIVO

EN ESTE CASO, DADO QUE LA SOCIEDAD GESTORA HA RECIBIDO EL IMPORTE TOTAL DEL CATCH-UP, NO HAY NECESIDAD DE ACTIVAR EL MECANISMO DE CATCH-UP PARA EL CÁLCULO DE FINALES DE 2022

EJEMPLO 5 – AÑO 2022 (01/07/2022 – 31/12/2022)

COMO LA COMISIÓN DE ÉXITO SE PAGÓ EL 30 DE JUNIO DEBIDO A LA FORMULACIÓN EN EL MERCADO DE UNA OFERTA DE ADQUISICIÓN POR LAS ACCIONES DE LA SOCIEDAD, LA COMISIÓN DE ÉXITO SE CALCULA AL FINAL DEL AÑO PARA EL PERÍODO DE SEIS MESES DESDE LA OFERTA DE ADQUISICIÓN HASTA EL FINAL DEL AÑO.

Información de Mercado		Importe Distribuible del año en curso		
Precio de Mercado 31/12/2022	17.5	Capitalización Bursátil Neta a	Pago de dividendo b	Capitalización Bursátil Neta c
Número Neto de Acciones 31/12/2022	8,608,354			
Capitalización Bursátil Neta 31/12/2022	150,646,195	30-Jun-22	30-Sep-22	31-Dec-22
		-146,342,018	5,000,000	150,646,195
Eventos 2022		a+b+c		
OPA 30/06/2022	17	Importe Distribuible del año en curso (desde 01/07/2022)		
Número Neto de Acciones 30/06/2022	8,608,354	9,304,177		
Capitalización Bursátil Neta 30/06/2022	146,342,018			
Pago de dividendo 15/09/2022	5,000,000			
		Cálculo del Importe del Hurdle Rate		
			Hurdle Rate %	Número de días hasta 31/12/2022
		d	e	Número de días 2022
Capitalización Bursátil Neta 30/06/2022	146,342,018	6%	f	g
Pago de dividendo 15/09/2022	-5,000,000	6%	184	365
			92	-75,616
			Importe Hurdle Rate desde 01/07/2022	
			4,350,728	
		Cálculo de la Comisión de éxito		
		h	i	
Importe Distribuible del año en curso	9,304,177		4,350,728	Cantidad asigna a los accionistas
Hurdle Rate 202		j = (i*16%*1.21)/(1-16%*1.21)	1,044,520	Máxima cantidad que la Sociedad Gestora podría recibir en 2022
Máximo Catch Up		j	1,044,520	Cantidad realmente recibida en 2022 ya que (Importe Distribuible del año en curso - Hurdle Rate) < MáximoCatch Up
Catch Up recibido en 2022		l= h-i-j	3,908,928	
Exceso		m= l* (16%*1.21)	756,769	
Carried Interest 2022		j+m	1,801,289	
		COMISIÓN DE ÉXITO DESDE 01/07/2022		
		1,801,289		
		CANTIDAD PAGADA EN ACCIONES		
		1,488,668		
		CANTIDAD PAGADA EN EFECTIVO		
		312,621		

DADO QUE EL IMPORTE DISTRIBUIBLE DEL AÑO EN CURSO ES SUPERIOR AL *HURDLE RATE*, LA SOCIEDAD GESTORA TENDRÍA DERECHO A PERCIBIR LA COMISIÓN DE ÉXITO

EN ESTE CASO, DADO QUE LA SOCIEDAD GESTORA HA RECIBIDO EL IMPORTE TOTAL DEL *CATCH-UP*, NO HAY NECESIDAD DE ACTIVAR EL MECANISMO DE *CATCH-UP* PARA EL AÑO 2023