

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

Audit report,
Consolidated Financial Statements and
Consolidated Directors' Report
at 31 December 2018

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

Report of the independent auditor on the consolidated financial statements

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

Opinion

We have audited the consolidated Financial Statements of VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. (the Parent company) and its subsidiaries (the Group), which comprise Statement of Financial Position as at December 31, 2018, and the income statement, statement of other comprehensive income, statement of changes in equity, statements of cash flows and notes to the financial statements, all consolidated, for the year then ended.

In our opinion, the accompanying consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the equity and financial position of the Group as at December 31, 2018, as well as its financial performance and cash flows, all consolidated, for the year then ended, in accordance with International Financial Reporting Standards as adopted by the European Union (IFRS-EU) and other provisions of the financial reporting framework applicable in Spain.

Basis of the opinion

We conducted our audit in accordance with legislation governing the audit practice in Spain. Our responsibilities under those standards are further described in the *Auditor's responsibilities for the audit of the consolidated financial statements* section of our report.

We are independent of the Group in accordance with the ethical requirements, including those relating to independence, that are relevant to our audit of the consolidated financial statements in Spain, in accordance with legislation governing the audit practice. In this regard, we have not rendered services other than those relating to the audit of the accounts, and situations or circumstances have not arisen that, in accordance with the provisions of the aforementioned legislation, have affected our necessary independence such that it has been compromised.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Most relevant aspects of the audit

The most relevant aspects of the audit are those that, in our professional judgment, were considered to be the most significant risks of material misstatement in our audit of the consolidated financial statements of the current period. These risks were addressed in the context of our audit of the consolidated financial statements as a whole, and in forming our opinion thereon, and we do not provide a separate opinion on these risks.

Most relevant aspects of the audit	How our audit addressed the most relevant aspects of the audit
<i>Valuation of investment property</i>	
<p>At 31 December 2018, investment property accounts for 90% of the Group's assets. The Group applies the fair value model in accordance with IAS 40, recognizing any changes in that value in the consolidated income statement, as described in Note 3.3.</p> <p>Accordingly, the Group recognized a change in the fair value of the investment property in its portfolio amounting to €6,563 thousand at 31 December 2018, as described in Note 6.</p> <p>The Group recognizes the market value of the investment property based on the valuations performed by independent experts. The valuations were performed in accordance with the Valuation and Appraisal Standards published by the Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) of Great Britain, and the method has been described in Note 6 to the accompanying consolidated financial statements.</p> <p>The degree of uncertainty in the assumptions applied to the calculation of that market value and the level of estimations that exist in the valuation methods applied, lead the valuation of investment property to be considered a most relevant aspect of the audit.</p>	<p>We obtained the investment property valuation prepared by independent management's experts and we applied the following procedures, among others:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verification of the competence, capacity and independence of the experts by obtaining confirmation and verification of their recognized prestige in the market, and we discussed the main aspects of the valuation at meetings held with the experts. - Verification that the valuation has been performed in accordance with the RICS method and may be used to value investment property in the consolidated financial statements. - Performance of selective tests to determine and verify the accuracy of the most relevant information provided by management to the appraisers and used by them in their valuation. - Verification of the adequacy of the method and assumptions used according to market conditions. <p>Furthermore, we evaluated the sufficiency of the information disclosed in the financial statements prepared by VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. and subsidiaries regarding this matter.</p> <p>As a result of the procedures carried out, we consider that the results of investment property valuation carried out by management falls within a reasonable range taking into account market conditions in place at the date to which it refers.</p>
<i>Calculation of management and success fees</i>	
<p>The parent company and the company VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L. (the management company) concluded a management agreement that establishes a series of services to be rendered and the fees to be received by the management company, as is described in Note 1.2.</p>	<p>We obtained the calculations of the management fee and success fee accounted by the Company and we have applied the following procedures, among others:</p> <ul style="list-style-type: none"> - We verified that calculations were applied to the bases established in the management agreement and their accuracy.

Most relevant aspects of the audit	How our audit addressed the most relevant aspects of the audit
A management and success fee are the two primary fees calculated based on percentages applied to the carrying amount of all consolidated assets and consolidated profits, respectively.	- Specifically in the case of the calculation of the success fee, we verified that the "Hurdle rate", described in Note 1.2, is higher than 8% in 2018, which is the requirement stipulated in the management agreement for such fee to accrue.
The expense relating to those fees amounts to €1,153 thousand in respect of the success fee and €542 thousand in respect of the management fee, as it is indicated in Note 16.	We verified that the amounts used in the calculation match those obtained from the consolidated financial statements.
The significance of the fees compared with the net result from real estate operations and the number of variables that affects the calculation, such as investments properties valuations, lead the calculation of the management and success fee to be considered a most relevant aspect of the audit.	Furthermore, we evaluated the sufficiency of the information disclosed in the financial statements prepared by VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. and subsidiaries regarding this matter. As a result of the procedures performed, we consider that the result of the calculations made, as well as the disclosures in the consolidated financial statements are reasonable.

Other information: Consolidated directors' report

Other information comprises only the consolidated directors' report for the 2018 financial year, the formulation of which is the responsibility of the Parent company's directors and does not form an integral part of the consolidated financial statements.

Our audit opinion on the consolidated financial statements does not cover the consolidated director's report. Our responsibility regarding the consolidated director's report, in accordance with legislation governing the audit practice, is to evaluate and report on the consistency between the consolidated director's report and the consolidated financial statements as a result of our knowledge of the Group obtained during the audit of the aforementioned financial statements, and does not include information different to that obtained as evidence during our audit. Likewise, our responsibility is to evaluate and report on whether the content and presentation of the consolidated director's report is in accordance with applicable regulations. If, based on the work we have performed, we conclude that material misstatements exist, we are required to report that fact.

On the basis of the work performed, as described in the previous paragraph, the information contained in the consolidated directors' report is consistent with that contained in the consolidated financial statements for the 2018 financial year, and its content and presentation are in accordance with the applicable regulations.

Responsibility of the directors for the consolidated financial statements

The Parent company's directors are responsible for the preparation of the accompanying consolidated financial statements, such that they fairly present the consolidated equity, financial position and financial performance of the Group, in accordance with International Financial Reporting Standards as adopted by the European Union and other provisions of the financial reporting framework applicable to the Group in Spain, and for such internal control as the directors determine is necessary to enable the preparation of consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the consolidated financial statements, the Parent company's directors are responsible for assessing the Group's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless the directors either intend to liquidate the Group or to cease operations, or have no realistic alternative but to do so.

Auditor's responsibilities for the audit of the consolidated financial statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion.

Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with legislation governing the audit practice in Spain will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these consolidated financial statements.

As part of an audit in accordance with legislation governing the audit practice in Spain, we exercise professional judgment and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by the Parent company's directors.
- Conclude on the appropriateness of the Parent company's directors' use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the consolidated financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Group to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.
- Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Group to express an opinion on the consolidated financial statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.



VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. and subsidiaries

We communicate with the Parent company's directors regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

From the significant risks communicated with the Parent company's directors, we determine those matters that were of most significance in the audit of the consolidated financial statements of the current period and are, therefore, considered to be the most significant risks.

We describe these risks in our auditor's report unless law or regulation precludes public disclosure about the matter.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (So242)

A blue ink signature of the name "Gonzalo Sanjurjo Pose".

Gonzalo Sanjurjo Pose (18610)

4 March 2019



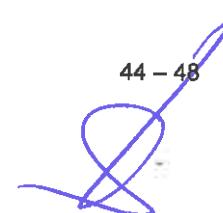
VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. and subsidiaries

Annual Consolidated Financial Statements at 31 December 2018 prepared in accordance with International Financial Reporting Standards as adopted by the European Union (IFRS-EU), and Consolidated Directors' Report of the year 2018

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Sergio" or "Sergio Gómez".

INDEX

	Page
Consolidated Statement of Financial Position	3-4
Consolidated Income Statement	5
Consolidated Statement of Comprehensive Income	6
Consolidated Statement of Changes in Equity	7
Consolidated Statement of Cash Flows	8
Notes to the Consolidated Financial Statements	9 - 43
Appendix I and II	44 - 48
Consolidated Directors' Report	



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "John Doe". Above the signature, the page numbers "44 - 48" are written.

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

(€ Thousand)

Assets	Notes	31 December 2018	31 December 2017
Non- Current Assets		50,205	28,620
Property, plant and equipment		3	4
Investment properties	6	50,098	28,542
Non - Current financial assets	7	104	74
Current Assets		5,216	8,494
Advance to suppliers	7	33	—
Trade and other receivables		59	53
Trade debtors	7	38	21
Other receivables from Public Administrations	12	31	32
Other current financial assets	7	3	18
Other receivables group companies and associates	7,16	9	9
Short term accruals		43	40
Cash and cash equivalents	7, 8	5,059	8,374
Total Assets		55,421	37,114

Notes 1 to 20 and Appendix I and II of the accompanying notes are an integral part of these Consolidated Financial Statements for the year ended 31 December 2018.



VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. and subsidiaries

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

(€ Thousand)

Equity and Liabilities	Notes	31 December 2018	31 December 2017
Net Equity		37,145	29,973
Share capital	9	11,949	10,746
Share Premium	9	12,887	11,720
Treasury shares	9	(247)	(248)
Retained earnings	9	12,556	7,755
Non-current Liabilities		16,470	6,227
Non-current financial liabilities		16,470	6,227
Bank Borrowings	7,11	16,226	6,100
Other financial liabilities	7	244	127
Current Liabilities		1,806	914
Current financial liabilities		347	238
Bank Borrowings	7,11	347	223
Other financial liabilities	7		15
Current financial liabilities group companies	7,16		3
Trading creditors and other accounts payable		1,459	673
Trade Payables	7	165	65
Trade payables, group companies and associates	7,16	1,204	577
Accruals, wages and salaries	7	15	1
Other payables with Tax Administration	12	59	18
Advances from creditors	7	16	12
Equity and Liabilities		55,421	37,114

Notes 1 to 20 and Appendix I and II of the accompanying notes are an integral part of these Consolidated Financial Statements for the year ended 31 December 2018.

**Consolidated Income Statement for the year ended 31 December 2018 and 31 December 2017**

(€ Thousand unless otherwise stated)

Continuing operations	Note	31 December 2018	31 December 2017
Gross Rental income	6	1,427	1,076
Property operating expenses	13b	(557)	(533)
Gross profit		870	543
Gain from fair value on investment properties	6, 13a	6,563	3,266
Net result from real estate operations		7,433	3,809
General and administrative expenses	13c	(2,439)	(1,447)
Operating result		4,994	2,362
Finance result	13d	(193)	(111)
Profit for the period		4,801	2,251
Corporate income tax	12	-	-
Profit for the period attributable to the shareholders		4,801	2,251
Basic and diluted earnings per share (Euro)	9	2.10	1.26

Notes 1 to 20 and Appendix I and II of the accompanying notes are an integral part of these Consolidated Financial Statements for the year ended 31 December 2018.



**Consolidated Statement of Comprehensive Income for the year ended 31 December 2018 and
31 December 2017**

(€ Thousand)

	Note	31 December 2018	31 December 2017
Profit for the year		4,801	2,251
Other comprehensive income:			
Items that may subsequently be reclassified to results			
Items that will not be reclassified to results			
Total comprehensive income for the year		4,801	2,251
Attributable to the Parent Company's shareholders		4,801	2,251

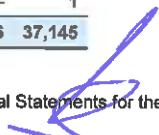
Notes 1 to 20 and Appendix I and II of the accompanying notes are an integral part of these Consolidated Financial Statements for the year ended 31 December 2018.

**Consolidated Statement of Changes in Equity for the year ended 31 December 2018 and 31 December 2017**

(€ Thousand)

	Share Capital	Share Premium	Treasury shares	Retained earnings	Total
OPENING BALANCE AS AT 1 JANUARY 2017	8,013	7,688	(323)	5,504	20,882
Profit for the year	-	-	-	2,251	2,251
Transactions with shareholders					
Share capital increase (net of issuance costs)	2,733	4,351	-	-	7,084
Distribution of share premium	-	(319)	-	-	(319)
Operation with treasury shares	-	-	75	-	75
FINAL BALANCE AS AT 31 DECEMBER 2017	10,746	11,720	(248)	7,755	29,973
OPENING BALANCE AS AT 1 JANUARY 2018	10,746	11,720	(248)	7,755	29,973
Profit for the year	-	-	-	4,801	4,801
Transactions with shareholders					
Share capital increase (net of issuance costs)	1,203	1,936	-	-	3,139
Distribution of share premium	-	(769)	-	-	(769)
Operation with treasury shares	-	-	1	-	1
FINAL BALANCE AS AT 31 DECEMBER 2018	11,949	12,887	(247)	12,556	37,145

Notes 1 to 20 and Appendix I and II of the accompanying notes are an integral part of these Consolidated Financial Statements for the year ended 31 December 2018.



**Consolidated Statement of Cash Flows for the year ended 31 December 2018 and 31 December 2017**

(€ Thousand)

Note	31 December 2018	31 December 2017
CASH FLOW FROM OPERATING ACTIVITIES	(905)	(1,851)
Profit for the year	4,801	2,251
Adjustments required to reflect the cash flows from operating activities:	(5,706)	(4,102)
Income and expenses not involving cash flows:	(6,327)	(3,101)
- Depreciation of Property, Plant and equipment	1	1
- Gain from fair value on investment properties	6	(6,563)
- Variation in provisions and losses on bad debts	7	42
- Finance income	13d	-
- Finance expense	13d	112
Changes in operating asset and liability items:	621	(1,001)
- Trade receivables and other accounts receivables	(109)	199
- Trade payables and other accounts payables	730	(1,200)
CASH FLOW FROM INVESTING ACTIVITIES	(14,993)	(1,936)
- Payments for property, plant and equipment	-	(3)
- Payments for investment properties	6	(14,993)
- Collections from financial investments	6	-
CASH FLOW FROM FINANCING ACTIVITIES	12,583	8,584
- Collections from capital increase (net of issuance costs)	9	3,139
- Payments on acquisitions of treasury shares	9	(18)
- Collections on disposals of treasury shares	9	19
- Distribution of share premium	9	(769)
- Collections from bank financing (net of arrangement fees)	11	10,586
- Payments for bank financing	11	(374)
Net increase in cash & cash equivalents	(3,315)	4,797
Cash & cash equivalents at beginning of the year	8	8,374
Cash & cash equivalents at the end of the year	8	5,059

Notes 1 to 20 and Appendix I and II of the accompanying notes are an integral part of these Consolidated Financial Statements for the year ended 31 December 2018.



Notes to the Annual Consolidated Financial Statements for the year ended 31 December 2018

1. General information

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

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

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

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

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

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

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

Its corporate objects according to its bylaws consist in:

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



Notes to the Annual Consolidated Financial Statements for the year ended 31 December 2018

SOCIMI Regime

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

Investment requirements (Art. 3)

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

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

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

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

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

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

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

In this sense, the period shall begin:

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

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

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

The shares of the SOCIMI must be admitted to trading on a Spanish regulated market or a multilateral system Spanish negotiation or any other Member State of the European Union or the European Economic



Notes to the Annual Consolidated Financial Statements for the year ended 31 December 2018

Area or in a regulated market of any country or territory with in which there is an effective exchange of tax information, continuously throughout the whole tax period. The shares must be nominative.

Minimum capital required (Art. 5)

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

Results Distribution Obligation (Art. 6)

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

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

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

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

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

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

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

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

Additionally, on March 4, 2019, the Board of Directors of the Parent Company agreed to distribute a complementary share premium amounting 450 thousand euros (0.19 euros per share), which will become effective on March 15 2019 among the shareholders in proportion to their participation in the capital of the Parent Company.

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



Notes to the Annual Consolidated Financial Statements for the year ended 31 December 2018

As of 31 December 2018 and 2017, the Company meets all the requirements of the SOCIMI regime according to the Parent Company's Directors.

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

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

The Company is the parent of a group of companies, and presents its Consolidated Financial Statements prepared in accordance with International Financial Reporting Standards as adopted by the European Union (IFRS - EU). As at 31 December 2018 and 2017, VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. is the parent company of the VBARE Group.

1.1. Subsidiaries

The Company is the parent company of a group of companies and is therefore the Parent Company of the following subsidiary as at 31 December 2018 and 31 of December 2017:

December 31, 2018

Company name	Address	Activity	Shareholding %	Consolidation Method
VBA SUB 2018, S.L.U.	Spain	Real Estate	100% - direct	Full consolidation

December 31, 2017

Company name	Address	Activity	Shareholding %	Consolidation Method
VBA SUB 3000, S.L.U.	Spain	Real Estate	100% - direct	Full consolidation

On 2 July 2015, the Company acquired 100% of the shares of VBA SUB 3000, S.L. (Sociedad Unipersonal) (the "Subsidiary"), a private Spanish company, for the amount of Euro 4 Thousand. Since its incorporation, the Subsidiary has not had any activity. Its registered office is at Calle Almagro, 3, 5º Izquierda, 28010 - Madrid.

On 8 March 2016 the Parent Company as sole shareholder of VBA SUB 3000, S.L.U. decided to apply for the Socimi Regime with retroactive effect from 1 January 2016.

When VBA SUB 3000, S.L.U. was acquired by VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A., this last one became the parent company of a group of companies, over which it has control, being the years ended on December 31, 2015 the first fiscal year that they presented Consolidated Financial Statements.

VBA SUB 3000, S.L.U. It has been liquidated by the Parent Company on December 5, 2018.

On September 26, 2018, the Company acquired 100% of the shares of VBA SUB 2018, S.L.U. (the "Dependent Company") (previously named "Milandia Investments, S.L.U) for an amount of 3 thousand euros. The registered office and tax office of said subsidiary is located at Calle Almagro, 3, 5º Izq. 28010 de Madrid.

On September 27, 2018 the Parent Company as sole shareholder of VBA SUB 2018, S.L.U. decided to opt for the Socimi regime with retroactive effect from January 1, 2018.

**Notes to the Annual Consolidated Financial Statements for the year ended 31 December 2018****1.2. Management Agreements**

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

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

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

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

- a) "**Management fee**": The Management Company shall be entitled to receive a Management Fee which will be calculated quarterly (as defined in the Management Agreement), starting as of the calendar quarter on which the Company has made its first real estate investment. The Management Fee for the Relevant Quarter (as defined in the Management Agreement) will be the result of multiplying 0.25 in the Relevant Management Fee Percentage and in the FS Asset (as defined in the Management Agreement).

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

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

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

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



Notes to the Annual Consolidated Financial Statements for the year ended 31 December 2018

mechanism (applied on an annual basis), it being clarified that the Success Fee shall be calculated severally for each annum (as defined in the Management Agreement).

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

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

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

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

2. Basis of preparation of the Consolidated Financial Statements

These Consolidated Financial Statements were obtained from the accounting records of the Parent Company and its subsidiary as of 31 December 2018 and are presented in accordance with the International Financial Report Standards (IFRS) and the International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) as adopted by the European Union (together, IFRS-EU), pursuant to Regulation (EC) No. 1606/2002 of the European Parliament and Council and successive amendments.

The comparative figures included in the Consolidated Financial Statements refer to the year ended 31 December 2017 for the Consolidated Income Statement, the Consolidated Statement of Comprehensive Income, the Consolidated Statement of Changes in Equity and Consolidated Statement of Cash Flows.

During the year ended 31 December 2018 there were no significant changes on estimates made at the end of the previous fiscal year.

The Group's Consolidated Financial Statements for the fiscal year ended 31 December 2017 were issued by the Board of Directors on 22 February 2018 and approved by the shareholders in a General Shareholders Meeting on 27 March 2017.

The Parent Company's Directors have prepared these Consolidated Financial Statements for year ended 31 December 2018 on a going-concern basis.

The preparation of these Consolidated Financial Statements in conformity with IFRS-EU requires the use of certain critical accounting estimates. It also requires that Directors exercise judgment in the process of applying the Group's accounting policies. In Note 4 of the current notes are disclosed the areas that require



Notes to the Annual Consolidated Financial Statements for the year ended 31 December 2018

a higher level of judgment or complexity and areas where assumptions and estimates have a significant effect on the Consolidated Financial Statements.

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

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

New IFRS - EU standards, amendments and IFRIC interpretations issued

a) Standards, amendments and interpretations approved by the UE and adopted for the first time in 2018:

In the preparation of these Consolidated Financial Statements, the Group has applied the new standards applicable for the first time this year, without implying the recording of any impact on the initial balance of reserves or restatement of the comparative figures of previous years.

- **IFRS 9 "Financial Instruments"**: IFRS 9 replaces IAS 39 from January 1, 2018 and affects both financial instruments of assets and liabilities. The new asset classification approach is based on the contractual characteristics of the cash flows of the assets and the business model of the entity, this has meant a change in the denomination, but has not had an impact on the valuation of the assets and financial liabilities of the Group.
- **IFRS 15 "Revenue recognition"**: IFRS 15 is the new standard for recognition of income with customers as from January 1, 2018. The new revenue recognition model in 5 stages has not had any impact, neither in the valuation of income nor in the moment in time of recognition of the same and therefore no adjustments have been recorded to the initial balance of reserves for the first application of this rule.
- b) Standards, amendments and interpretations applied to existing standards may not be adopted early or have not been adopted to date by the European Union at the date these Consolidated Financial Statements were approved by the Board of Directors.
- **IFRS 16 "Leases"**: this standard will replace the IAS 17 for the year beginning on January 1, 2019. This new standard proposes a single model for the lessee in which all leases (it could be excluded insignificant leases and those with a lease period of less than twelve months) and it is maintained for the lessor a dual model based on the current IAS 17 and the leases will be financial or operating.

The Group only has an operating lease for the offices of its headquarters in Madrid. The Directors of the Parent Company estimate that it will not have a significant impact on its Consolidated Financial Statements.

3. Accounting policies

The main accounting principles, policies and measurement criteria used by the Group in preparing the current Consolidated Financial Statements and which are in conformity with the IFRS-EU in force at the date of the corresponding Consolidated Financial Statements are detailed below:

3.1. Consolidation policies

(a) Subsidiaries

Subsidiaries are all entities over which the Group has control. The existence and effect of potential voting rights that are currently exercisable or convertible are considered when assessing whether the Group controls another entity. Subsidiaries are consolidated from the date on which control is transferred to the Group. They are de-consolidated from the date that control ceases.

The acquisition method of accounting is used to account for business combinations by the Group. The consideration paid for the acquisition of a subsidiary consists of the fair value of the assets transferred, the liabilities incurred with the former owners of the acquired company and the equity shares issued by the

**Notes to the Annual Consolidated Financial Statements for the year ended 31 December 2018**

Group. The consideration transferred includes the fair value of any asset or liability deriving from an agreement for contingent consideration. The identifiable assets acquired, and the liabilities and contingent liabilities assumed on a business combination are initially measured at fair value on the acquisition date. For each business combination, the Group may opt to recognize any non-controlling interest in the acquired at fair value or at the proportional part of the non-controlling interest of the amounts recognized in respect of the net identifiable assets of the acquired.

Related costs are expensed in the year in which they are incurred.

If the business combination is achieved in stages, the carrying value on the acquisition date of the acquirer's previously held equity interest in the acquired is re-measured at fair value at the acquisition date. Any gain or loss arising on this subsequent measurement is recognized in profit or loss for the year.

Any contingent consideration to be transferred by the Group is recognized at fair value on the acquisition date. Subsequent changes in the fair value of contingent consideration classified as an asset or a liability are recognized in accordance with IAS 39 in profit or loss or in other comprehensive income. Contingent consideration which is classified as equity is not re-measured and its subsequent settlement is recognized in equity.

Intercompany transactions, balances and unrealized gains on transactions between Group companies are eliminated. Unrealized losses are also eliminated. Amounts presented by the subsidiaries have been adjusted where necessary to adapt them to the Group's accounting policies.

(b) Changes in the ownership stakes in subsidiaries without any change in control

Transactions involving non-controlling shareholdings that do not result in a loss of control are recognized as equity transactions, i.e. as transactions with owners in their capacity as such. The difference between the fair value of the compensation paid and the acquired proportional amount of the carrying value of the subsidiary's net assets is recognized under equity. Gains or losses on the disposal of non-controlling shareholdings are recognized under equity.

(c) Disposal of subsidiaries

When the Group ceases to have control, any shareholding retained in the Company is restated at fair value on the date on which control is lost, recognizing the change in the carrying value in the income statement. Fair value is the initial carrying value for the purposes of the subsequent recognition of the shareholding maintained as an associate, joint venture or financial asset. In addition, any amount previously recognized under other comprehensive income with respect to that company is recorded as if the Group had directly sold the related assets and liabilities. This could entail that the amounts previously recognized in the other comprehensive income are reclassified to the income statement.

3.2. Property, plant and equipment

Property, plant and equipment is stated at historical cost less depreciation. Historical cost includes expenditure that is directly attributable to the acquisition of the items.

Subsequent costs are included in the asset's carrying amount or recognised as a separate asset, as appropriate, only when it is probable that future economic benefits associated with the item will flow to the Group and the cost of the item can be measured reliably. The carrying amount of any component accounted for as a separate asset is derecognised when replaced. All other repairs and maintenance are charged to the consolidated income statement during the reporting period in which they are incurred.

Depreciation of property, plant and equipment, is calculated systematically using the straight-line method over the assets' estimated useful lives based on the actual decline in value brought about by operation, use and possession.

The estimated useful lives are as follows:

Property, plant & equipment	Useful life (years)
Furniture	5
Data-processing equipment	5



Notes to the Annual Consolidated Financial Statements for the year ended 31 December 2018

Any changes which, if appropriate, may arise in the residual value, useful life and depreciation method of an asset are reflected as changes in the accounting estimates unless it relates to an error. When the value of an asset exceeds its estimated recoverable amount, its value is reduced immediately to its recoverable amount. Gains and losses on the sale of property, plant and equipment are calculated by comparing the revenue obtained with the carrying value and are recognised in the consolidated income statement.

3.3. Investment property

Investment property comprises buildings under construction and development for use as investment property, which are partially or fully held to generate revenue, profits or both, rather than for use in the production or supply of goods or services, or for the Group's administrative purposes or sale in the ordinary course of business. Investment property also includes land, buildings, other constructions and furniture held to earn rents or for capital appreciation upon disposal due to increases in their respective market prices in the future.

The Parent Company's Directors do not plan to dispose of these assets in the near future and have therefore decided to recognize them as investment property in the Consolidated Statement of Financial Position.

Investment property is initially carried at cost, including related transaction costs and financing costs, if applicable. Following initial recognition, investment property is carried at fair value.

Investment properties are stated at fair value at the end of the reporting period and are not depreciated in accordance with the provisions of IAS 40.

Gains or losses arising from changes in the fair value of investment property are included in the consolidated income statement in the period in which they arise.

While construction work is in progress, the cost of construction work and finance costs are capitalized. When the asset is put to use, it is recognized at fair value. Staff cost directly attributable to the refurbishment of the investment properties has been capitalised as long as the can be considered direct cost.

Subsequent expenses are recognized at the asset's carrying value only when it is likely that future profits associated with the expenses will flow to the Group and the item's cost may be reliably measured. Other repair and upkeep expenses are recognized under expenses for the year in which they are incurred. When part of an investment property is replaced, the carrying amount of the replaced part is written off.

In accordance with IAS 40, the Group periodically determines the fair value of its investment property to ensure the fair value reflects the actual market conditions of the investment property at that date. Fair value is determined quarterly based on independent expert appraisals.

Initial direct costs incurred by the Group in negotiating and arranging an operating lease, such as letting fees, are added to the fair value of the leased investment properties and recognised as an expense over the minimum lease term on the same basis as the lease income, according to IAS 40 and IAS 17.

3.4. Leases

Leases are always classified as finance leases whenever the terms thereof reveal that the lease transfer substantially all the risks and rewards of ownership of the asset to the lessee.

All other leases are classified as operating leases. As at 31 December 2018 and 31 December 2017, the Group has no finance leases.

Operating Lease

- a) Group is the lessee:

Expenses arising from operating leases are charged to the consolidated income statement in the year in which it accrues.



Notes to the Annual Consolidated Financial Statements for the year ended 31 December 2018

b) Group is the lessor:

Income arising from operating leases is charged to the consolidated income statement in the year in which it accrues.

Any charges that might be made when entering into an operating lease is treated as an advance payment charged as income over the lease term, as they are assigned or receive the benefits of the leased asset on a straight-line basis.

3.5. Financial Assets

a) Loans and receivables

Loans and receivables are non-derivative financial assets with fixed or determinable payments that are not quoted in an active market. They are included in current assets, except for maturities over 12 months from the date of the consolidated statement of financial position are classified as non-current assets.

These financial assets are initially measured at fair value, including transaction costs that they are directly attributable and subsequently at amortized cost, recognizing the interest accrued based on their effective interest rate, defined as the rate that equals the value carrying the instrument with all its estimated cash flows to maturity.

Notwithstanding the foregoing, the trade receivables maturing in less than one year are measured both at the time of initial recognition and subsequently at their nominal value provided that the effect of not discounting flows are not significant.

At least at the year end, the necessary value adjustments are made to account for impairment when there is objective evidence that all receivables will not be collected.

The amount of the impairment loss is the difference between the asset's carrying amount and the present value of estimated future cash flows, discounted at the effective interest rate prevailing at the date of initial recognition. Value adjustments, and reversals, where applicable, are recognized in the consolidated income statement.

3.6. Financial Liabilities

a) Creditors and Payables

This includes trade and non-trade payables. Borrowings are classed as current liabilities unless the Company has an unconditional right to defer settlement for at least 12 months as from the consolidated statement of financial position date.

Payables are initially recognized at fair value, adjusted for directly attributable transaction costs, and subsequently measured at amortized cost using the effective interest method. The effective interest rate is the discount rate that brings the instrument's carrying amount into line with the expected future flow of payments to the maturity date of the liability.

Trade payables falling due in less than one year without a contractual interest rate are carried at their face value at both initial recognition and subsequent measurement, provided that the effect of not discounting flows is not significant.

The Group de-recognizes a financial liability when the obligation is extinguished.

When an exchange of debt instruments occurs, provided they have substantially different conditions, the lower of the original financial liability is recorded and the new financial liability is recognized. In the same way a substantial change in the current conditions of a financial liability is recorded. The difference between the carrying amount of the financial liability, or part thereof has been discharged, and the consideration paid, including attributable transaction cost, and which also includes any new different asset transferred cash or liabilities assumed, is recognized in the consolidated income statement it occurs.



Notes to the Annual Consolidated Financial Statements for the year ended 31 December 2018

When an exchange of debt instruments that do not have substantially different conditions, the original financial liability is not derecognized from the consolidated statement of financial position, recording the amount of commission paid as an adjustment to the carrying value occurs. The new amortized cost of a financial liability is determined by applying the effective interest rate, which is one that equals the carrying amount of the financial liability at the date of modification with the cash flows payable under the new conditions.

In the event of the renegotiation of existing debts, the financial liability is not deemed to change significantly when the lender of the new loan is the same as the initial lender and the present value of cash flows, including net fees, is not more than 10% higher or lower than the present value of cash flows payable on the original liability, calculated using the same method.

Borrowings

Financial debts are initially recognised at fair value, less any transaction costs incurred. Financial debts are subsequently carried at amortised cost: any difference between the proceeds (net of transaction costs) and the redemption value is recognised in the consolidated income statement over the period of the borrowings using the effective interest method.

3.7. Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents include petty cash, bank accounts and deposits with credit institutions and highly liquid investments, including short-term, highly liquid deposits that are readily convertible to known amounts of cash and which are subject to an insignificant risk of changes in value.

Also, the balance of "Cash and cash equivalents" includes a certain amount which is considered restricted, whose management have been entrusted to the liquidity provider (Renta 4 Banco, S.A.) in order to facilitate the liquidity of the transactions affecting shares in the Company.

3.8. Share capital

Share capital consists of nominative ordinary shares.

The costs of issuing new shares are recognized directly in equity as a reduction in share premium.

In the event that the Company acquires treasury shares, the compensation paid including any incremental cost that is directly attributable, is deducted from equity until the shares are redeemed, issued again or otherwise disposed of. When treasury shares are subsequently sold or reissued, any amount received is taken to equity net of directly attributable incremental costs.

3.9. Earnings per share

Basic earnings per share are calculated as the ratio between net profit attributable to the Parent Company by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the year or period, excluding the average number of shares of the Parent Company held the Group companies.

3.10. Provisions

A provision in accordance with IAS 37 is recognized when the Group has a present obligation (legal or constructive) as a result of a past event, it is probable that an outflow of resources embodying economic benefits will be required to settle the obligation and a reliable estimate can be made of the amount of the obligation. Provisions are not recognized for future operating losses.

Provisions are carried at the present value of forecast payments that are expected to be required to settle the obligation, using a rate before taxes that reflects the current market assessment of the time value of money and the specific risks of the obligation. The adjustments to the provision due to the restatement are recognized as a financial expense as they would have been accrued.

Provisions maturing in one year or less, the financial effect of which is immaterial, are not discounted. When it is expected that a portion of the payment necessary to cancel the provision will be reimbursed by a third party the reimbursement is recognized as an independent asset, provided that receipt of the reimbursement is practically certain.



Notes to the Annual Consolidated Financial Statements for the year ended 31 December 2018

The services received under the Success Fee agreement have been treated following IFRS 2 "Share-based payments", recognized as a liability at fair value.

3.11. Employee benefits

a) Severance payments

Termination benefits are paid to employees as a result of the Group's decision to terminate its employment contract before the normal retirement age or when the employee agrees to voluntarily resign in exchange for such benefits. The Group recognizes these benefits when there is a proved commitment to terminate the employees in accordance with a detailed formal plan without possibility of withdrawal or to provide termination benefits as a result of an offer to encourage a voluntary resignation. Benefits that will not be paid in the twelve months following the consolidated statement of financial position date are discounted to their present value.

b) Profit sharing and bonus plans

The Group recognizes a liability and an expense for bonus and profit sharing based on a formula that takes into account the profit attributable to its shareholders after certain adjustments. The Group recognizes an accrual when it is contractually bound or when practice in the past has created an implied obligation.

3.12. Revenue recognition

Revenue is recognized in profit or loss when it can be measured reliably, it is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the Group and the costs incurred or to be incurred in respect of the transaction can be measured reliably. Revenues from rental incomes are recognized as fair value of the consideration less trade discounts, volume discounts and taxes.

When the Group acts as a principal and is exposed to the risks associated with the transaction, revenues are presented on a gross basis. When the Group acts as an agent and is not exposed to the risks and rewards associated with the transaction, revenues are presented on a net basis. Revenues are measured at the fair value of the consideration less any trade discounts, volume rebates and returns.

Rental income

Rental income is recognized on a straight-line basis over the lease term. Scheduled increases in rental fees over the term of the contract are recognized as income on a straight-line basis over the lease period.

3.13. Operating segment information

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

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

3.14. Income taxes

General Tax regime

The expense or income from the income tax includes both current and deferred taxes. Taxes are recognized in profit or loss, except to the extent that they relate to items recognized in other comprehensive income or directly in equity. In this case, the tax is also recognized in other comprehensive income or directly in equity, respectively.

The current tax expense is calculated based on the laws approved or about to be approved at the balance sheet date in the countries in which the Company operates and those that generate positive taxable bases.



Notes to the Annual Consolidated Financial Statements for the year ended 31 December 2018

The Directors periodically evaluate the positions taken in the tax returns regarding situations in which the applicable tax regulation is subject to interpretation, and, if necessary, establishes provisions based on the amounts expected to be paid to the tax authorities.

Deferred taxes are recognized for temporary differences that arise between the tax bases of assets and liabilities and their carrying amounts in the annual accounts. However, deferred taxes are not recognized if they arise from the initial recognition of an asset or liability in a transaction, other than a business combination, which, at the time of the transaction, does not affect the accounting result or profit or loss, tax loss. The deferred tax is determined using tax rates (and laws) approved or about to be approved on the balance sheet date and that are expected to be applied when the corresponding deferred tax asset is realized, or the deferred tax liability is settled.

Deferred tax assets are recognized only to the extent that it is probable that future tax benefits will be available with which to offset the temporary differences.

Deferred tax liabilities are recognized on the taxable temporary differences associated with investments in subsidiaries, associates and joint arrangements, except for those deferred tax liabilities for which the Company can control the date on which the temporary differences will revert and it is probable that they will not will reverse in the foreseeable future. Generally, the Company is not able to control the reversal of temporary differences for associates. Only when there is an agreement that grants the Company the ability to control the reversal of the temporary difference is it not recognized.

Deferred tax assets are recognized for deductible temporary differences arising from investments in subsidiaries, associates and joint arrangements only to the extent that it is probable that the temporary difference will revert in the future and that a sufficient tax profit is expected against the than to use the temporary difference.

Deferred tax assets and deferred tax liabilities are offset if, and only if, there is a legally recognized right to offset current tax assets with current tax liabilities and when deferred tax assets and deferred tax liabilities, they are derived from the tax on the corresponding profits to the same fiscal authority, that fall on the same entity or fiscal subject, or different entities or fiscal subjects, that they try to liquidate the current fiscal assets and liabilities for their net amount.

At each accounting closing, the assets for deferred taxes recorded are reconsidered, making the appropriate corrections to them to the extent that there are doubts about their future recovery. Likewise, deferred tax assets not recorded in the balance sheet are evaluated at each closing date and these are recognized as long as their recovery with future tax benefits becomes probable.

SOCIMI tax regime

On 13 of May 2015 the Parent Company communicated to the corresponding Tax authorities (*Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria*) its decision to apply for the SOCIMI special tax regime. This application was approved by its shareholders by mean of Universal Shareholders' Meeting held on 23 March 2015. The application has retroactive effect from the fiscal year beginning at the date of its incorporation, 5 March 2015.

On 8 March 2016 the Parent Company as sole shareholder of VBA SUB 3000, S.L.U. decided its subsidiary to apply for the Socimi Regime with retroactive effect from the 1 January 2016.

On September 27, 2018 the Parent Company as sole shareholder of VBA SUB 2018, S.L.U. decided that this company should apply for the SOCIMI regime with retroactive effect from January 1, 2018.

The SOCIMI special regime, after its modification by the law 16/2012 of December 27, this built upon the basis of a 0% rate taxation on the Corporate Income Tax, as long as certain requirements are fulfilled.

Nevertheless, the tax will rise proportionally to the dividend distribution. On the event of generating tax losses it will not apply the Law 27/2014, of 27 November of the Corporate Income Tax. It will not apply either the regimes of deductions and bonuses stated on the chapters II, III and IV of the mentioned CIT Law. On the rest of events not foreseen on the SOCIMI Law, it will apply what has been established on the Corporate Income Tax Law.



Notes to the Annual Consolidated Financial Statements for the year ended 31 December 2018

As stated in the article 9 of the SOCIMI Law, the Company will be submitted to a special rate of 19% of the total amount of dividends or shares on profits distributed to the shareholders which shares on the company's capital is equal or superior to a 5%, provided that the mentioned dividends, on the shareholder place of residence, were exempt or a tax inferior to the 10% applies. The mentioned rate will be considered as the Corporate Income Tax quota. On this sense the Group has established a procedure that guarantees the confirmation by the shareholders of its taxation and the withholding, when applicable, of the 19% of the amount of the dividend distributed to those shareholders who do not fulfil the aforementioned tax requirements.

The application of the SOCIMI regime previously described was initiated from the financial year beginning on 5 March 2015 notwithstanding that the Company did not comply with all the requirements of the standard for its application since, under the First Transitional provision of Law 11/2009 of the SOCIMI regime, the Company has a 2 years period since the SOCIMI regime was opted for, in order to fulfil with all the requirements stated in the mentioned law. As of 31 December 2018, and as of 31 December 2017, the Company meets all the requirements of the SOCIMI Regime according to the Parent Company's Directors.

The proposed distribution of the fiscal year 2017 results from the Parent Company stand-alone annual accounts approved by the Parent Company's General Shareholders' Meeting was the application of the year losses to previous year's results. The Board of Directors of the Parent Company expect that the loss generated on fiscal year 2017 will be offset by future year's profits. Besides, the group subsidiary has not distributed any dividends to the Parent Company either during the year ended 31 December 2018, nor the year ended 31 December 2017.

Other taxes

Considering the fact that the Group obtains its income mainly from the lease of real estate for residential purposes, it does not apply VAT on its customers. The Parent Company applies in its taxation the rule of the general pro rata, by which the taxpayer can deduct a percentage of the supported VAT that is determined by the quotient of the total volume of transactions that generate the right to deduct between the total volume of operations made with and without right to deduction.

3.15. Related-party transactions

In general, transactions between group companies are initially recognized at fair value. If applicable, where the agreed price differs from the fair value, the difference is recognized based on the economic reality of the transaction. Transactions are subsequently measured in accordance with applicable standards.

3.16. Environmental information

They are considered assets of environmental nature those assets that are used regularly in the Group's core activity, whose main purpose is to minimize environmental impact and protect and improve the environment, including the reduction or elimination of future pollution.

The Group activity, by its own nature, has no significant environmental impact.

4. Use of estimates

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

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

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

**Notes to the Annual Consolidated Financial Statements for the year ended 31 December 2018**Fair value of investment properties

Fair value is determined by independent external valuation experts ("appraiser") using valuation techniques and assumptions as to estimates of projected future cash flows from the property and estimate of the suitable discount rate for these cash flows and by management's evaluations which are based on economic models.

As for investment properties under development also requires an estimate of construction costs. If applicable, fair value is determined based on recent real estate transactions with similar features and location than the valued property.

The best evidence of the fair value of investment property in an active market is the price of similar assets. In the absence of such information, the appraiser determines fair value using a range of reasonable values. When making such judgments, the appraiser uses a series of sources, including:

- i. Current prices on an active market of different kinds of properties in different conditions or locations, adjusted for differences with the Group's assets.
- ii. Recent prices of properties on other less active markets, adjusted for changes in economic conditions since the transaction date.
- iii. Discounting of cash flows based on estimates deriving from the terms and conditions of current lease contracts and, if possible, the evidence of the market prices of similar properties in the same location, through the use of discount rates reflecting the uncertainty of the time factor.

Valuation techniques and assumptions used to measure fair value

The fair values of financial assets and financial liabilities are determined as follows:

- Fair values of financial assets or liabilities with standard terms and conditions traded on active liquid markets are determined by reference to their quoted market price.
- Fair values of other financial assets and financial liabilities (excluding derivative instruments) are determined in accordance with generally accepted pricing models based on discounted cash flow analysis using prices from observable market transactions and dealer quotes for similar instruments.

Financial instruments measured subsequent to initial recognition at fair value are grouped into Levels 1 to 3 based on the degree to which the fair value is observable:

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

In Note 6 also is provided information on how the fair value of investment properties is calculated in accordance with the valuation techniques described in the said note. The investment properties measured at fair value (without taking into account the advance on payments in investment properties, if any) as at 31 December 2018 and 31 December 2017 are as follows:

	Level 1	Level 2	Level 3	Total
Investment properties (note 6)			50,098	50,098
Total 31.12.2018		-	50,098	50,098
Investment properties (note 6)			28,542	28,542
Total 31.12.2017		-	28,542	23,390

**Notes to the Annual Consolidated Financial Statements for the year ended 31 December 2018****Corporate income tax**

The Company has opted for the tax regime established in the Law 11/2009, 26 October, governing the Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), which in practice means that provided certain requirements are met, the Company is subject to a corporate income tax rate of 0%.

The Parent Company's Directors monitors on a quarterly basis the compliance with the relevant legal requirements in order to secure the tax advantages established therein.

In this respect, the Parent Company's Directors consider that such requirements have been met within the established terms and periods and have therefore recognized no income or expense in respect of the Corporate Income Tax.

5. Financial risk management and Financial instruments**5.1 Financial risk factors**

The Group's activities expose it to a variety of financial risks. The Group's overall risk management program is based on the uncertainty of financial markets and aims to minimize the adverse effects of such risks on the financial profitability of the Group.

Risk management is undertaken by the Management Company (VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.) in accordance with the policies approved by the Board of Directors.

5.1.1 Market risk

Given the current status of the real-estate sector and in order to mitigate the effects thereof, the Group has specific measures in place to minimize the impact on its financial position.

These measures are applied pursuant to the results of sensitivity analyses carried out by the Group on a regular basis and on the basis of the strategy outlined in their business plan.

- Foreign exchange risk

The Group is not exposed to exchange rate fluctuations as all its operations are in its functional and its presentation currency (Euro).

- Interest rate risk

The Group's interest rate risk arises from long term borrowings. Borrowings issued at variable interest rates expose the Group to cash flow interest rate risk.

The Group analyses exposure to interest rate dynamically. Various scenarios are simulated, taking into consideration alternative financing sources. Based on these scenarios, the Group calculates the impact on consolidated income statement of a defined interest rate shift. The scenarios are run only for liabilities that represent the major interest-bearing positions.

In nominal terms, borrowings issued at fixed and variable rates as of 31 December 2018 and 31 December 2017 are as follows:

	31/12/2018	31/12/2017	Euro Thousand
Borrowings at variable rate	1,912	1,988	
Borrowings at fixed rate (*)	14,854	4,435	
TOTAL	16,766	6,423	

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

As of 31 December 2018, if interest rate (Euribor 12 months) had been 1% higher with all other variables held constant, post-tax profit for the year would have been an increase of 18 thousand euro (18 thousand euro lower in 2017). If interest rate had been 1% lower with all other variables held constant, post-tax profit



Notes to the Annual Consolidated Financial Statements for the year ended 31 December 2018

for the year would have been 0 euro thousand higher (0 euro thousand higher in 2017). The simulation is done periodically to verify that the maximum potential loss is within the limits set by the Board of Directors.

5.1.2 Liquidity risk

Liquidity risk is defined as the risk of the Group encountering difficulties meeting its obligations regarding financial liabilities settled in cash or with other financial assets.

The Group conducts prudent management of liquidity risk by maintaining sufficient cash to meet its payment obligations when they fall due, both in normal and stressed conditions, without incurring unacceptable losses or risking the Group's reputation.

The Group monitors on monthly basis the compliance with the requirements stated in the loan agreements as well as the sufficiency for facing the financial obligations derived from the agreement.

5.1.3 Credit risk

The Group holds cash and deposits in Spanish banks. The Group is exposed to the stability of these banks and their solvency risk.

Another credit risk arises from the profile of the Group's tenants. The Group only accepts tenants with the highest credit quality, but there are purchasing operations in which the asset is acquired with valid tenants with no previous validation carried out by the Group. In addition, the Group hedges the risk with security deposits paid by the tenants. A strict scoring process has been put in place in order to minimise the risk of defaults.

5.1.4 Tax risk

As mentioned in Note 1, the Parent Company and its subsidiary have applied for the SOCIMI regime. In accordance with Article 6 of the Law 11/2009, amended by the Law 16/2012, the companies availing themselves of this regime are required to distribute in the form of dividends to their shareholders, following compliance with the pertinent mercantile obligations, the profit obtained in the year. The distribution must be approved within the six months following the year end and paid within one month since the distribution agreement.

If the General Shareholders' Meeting of such companies does not approve the dividend distribution proposed by the Board of Directors, calculated in accordance with the requirements of the SOCIMI Law, they would be in breach of the said Law and they would therefore be taxed under the general tax scheme (Note 3.14).

6. Investment property

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

Set out below is a breakdown of and movements in the accounts recorded under investment properties:



Notes to the Annual Consolidated Financial Statements for the year ended 31 December 2018

	Euro Thousand	
	Investment Properties	Total
Balance at 31 December 2016	23,390	23,390
Acquisitions	1,360	1,360
Transaction cost capitalised	67	67
Subsequent disbursements capitalised	476	476
Others	(17)	(17)
Gain from fair value adjustments	3,266	3,266
Balance at 31 December 2017	28,542	28,542
Acquisitions	14,112	14,112
Transaction cost capitalised	530	530
Subsequent disbursements capitalised	353	353
Others	(2)	(2)
Gain from fair value adjustments	6,563	6,563
Balance at 31 December 2018	50,098	50,098

Under "Others" caption the Group records the letting fees incurred for the commercialisation of the properties (Note 3.3). These are capitalised within the carrying amount of the leased assets and are recognised as an expense during the minimum lease term, on the same basis as the lease derived therefrom, as established in IAS 40 and IAS 17.

From 1 January 2018 to 31 December 2018 the Group has completed the following transactions:

- On March 21, 2018, the Group, through a public deed of sale number 398, granted before the notary of Madrid, Mr. Carlos de Prada Guaita, acquired a building located at Concordia Street number 5 in Móstoles. The building is composed of 12 apartments and 1 commercial premise. The acquisition cost of said building was 1,106 thousand euros (including transaction costs).
- On 26th March 2018, the Group subscribed a purchase option on a property located in Luchana 20 in Madrid, for a price of 2,000 thousand euros. The Group exercised the purchase option on October 3, 2018 through a public deed of sale number 1.406, granted before the notary of Madrid, Mr. Carlos de Prada Guaita after the conditions agreed upon were fulfilled by the Grantor. The purchase price of the property amounted to 10,914 thousand euros (including transaction costs).
- On June 26, 2018, the Group, through a public deed of sale number 942, granted before the notary of Madrid, Mr. Carlos de Prada Guaita, acquired 14 apartments located on Eugenio Gross street in Malaga. The acquisition cost of said building was 1,367 thousand euros (including transaction costs).
- On July 24, 2018, the Group, through a public deed of sale number 1,156, granted before the notary of Madrid, Mr. Carlos de Prada Guaita, acquired 11 apartments and a local premise located on Don Quijote street in Madrid. The acquisition cost of said building was 1,254 thousand euros (including transaction costs).

From 1 January 2017 to 31 December 2017 the Group has completed the following transactions:

- On 28 June 2017, the Parent Company, by public deed of sale executed, number 1114, before the notary of Madrid Mr. Carlos de Prada Guaita, acquired a building located in calle Carrascales 1, made up of 8 apartments. The acquisition cost of said building was Euro 567 Thousand (including related transaction expenses).
- On 20 July 2017, the Parent Company, by public deed of sale executed, number 1285, before the notary of Madrid, Mr. Carlos de Prada Guaita, acquired a building located in calle Santa Valentina 28, made up of 7 apartments. The acquisition cost of said building was Euro 860 Thousand (including related transaction expenses).

**Notes to the Annual Consolidated Financial Statements for the year ended 31 December 2018**

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

Valuation Process

At 31 December 2018 and 31 December 2017 investment properties are recognized at fair value. The fair value of the Group's investment properties is calculated on the basis of independent appraisers' reports not related to the Group.

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

	Euro Thousand			
	31 December 2018		31 December 2017	
	Cost	Fair value	Cost	Fair value
Investment properties	32,712	50,098	17,720	28,542

Gains recognized in the consolidated income statement on measuring investment property at fair value as of 31 December 2018 amount to Euro 6,563 Thousand (2017: Euro 3,266 Thousand). According to IFRS 13, some situations may arise where transaction prices may not represent the fair value of an asset at initial recognition.

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

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

Methodology:**a) Discounted cash flows method:**

The valuation methodology adopted in terms of determining fair value of currently suitable to be rented properties is the discounted cash flows method with projected net operating income at 5 years and capitalizing the 6th year at an exit yield between 3.25% and 5.75% (between 3.5% and 4.75% as of 31 December 2017) and using an Internal Rate of Return for discounting cash flows obtained between 4.5% and 7% (between 5.5% and 7.25% as of 31 December 2017).

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

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

Sensitivity analysis

Based on the simulations performed, the impact over fair value of investment properties of a 1% change in the internal rate of return would produce the following impacts:

	Theoretical value			
	31 December 2018		31 December 2017	
	+1%	-1%	+1%	-1%
Valued using discounted cash flows method	47,971	52,271	27,745	29,671
Valued using comparable method				
Fair value of investment properties	47,971	52,271	27,745	29,671

**Notes to the Annual Consolidated Financial Statements for the year ended 31 December 2018****Operating leases**

The entire amount recognised as revenue for the period has its origin in lease contracts.

Total amount of future minimum collections under non-cancellable operating leases is as follows:

	31 December 2018	31 December 2017	Euro Thousand
Less than one year	314	312	
Between one and five years	-	-	
More than five years	-	-	
	314	312	

The lease contracts signed by the Group with its tenants have a typical length of one year being the option granted to the tenant to prorogue them up to three years.

Insurances

It is the Group policy to arrange all the insurance policies necessary to cover possible risks affecting investment properties. The coverage provided by these policies as of 31 December 2018 and 2017 is considered to be sufficient by the Parent Company Directors'.

Commitments

As of 31 December 2018, and 2017 the Group has no contractual commitments for the acquisition, construction or development of investment properties or in relation to repairs, maintenance or insurance.

Mortgages

Certain assets include under the caption Investment Properties, whose whole fair value amounts to Euro 49,954 Thousand as of 31 December 2018 (Euro 20,530 Thousand as of 31 December 2017) serves as guarantee of the compliance with the obligations arranged as a result of the financing obtained by the Group (Note 11).

7. Analysis of financial instruments**7.1 Analysis by categories**

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

	Euro thousand			
	Non-current assets			
	Debt and equity securities		Loans, derivatives and other	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Credits and other receivables	-	-	104	74
	-	-	104	74
Current assets				
	Debt and equity securities		Loans, derivatives and other	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Credits and other receivables	-	-	5,142	8,422
	-	-	5,142	8,422
Total financial assets	-	-	5,246	8,496

**Notes to the Annual Consolidated Financial Statements for the year ended 31 December 2018**

Under non-current financial assets the Group recognises the amount relating to deposits made with different public bodies derived from leases.

The movement of the corrective accounts representing the impairment losses arising from the credit risk for each class of financial assets is summarized below:

	Euro Thousand	
	31/12/2018	31/12/2017
Opening balance	37	29
Provisions	42	60
Releases	(2)	(7)
Write-offs	(68)	(45)
Closing balance	11	37

b) Financial liabilities:

	Euro thousand			
	Non-current liabilities			
	Borrowings		Loans, derivatives and other	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Loans and payables	16,226	6,100	244	127
	16,226	6,100	244	127

	Current liabilities			
	Borrowings		Loans, derivatives and other	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Loans and payables	347	223	1,400	673
	347	223	1,400	673
Total financial liabilities	16,573	6,323	1,644	800

Under non-current financial liabilities they are recognised the deposits to be returned to the tenants. These deposits will be withheld if the lease rents payable by the tenants to the Group are not paid or there is a breach in the lease contract. Also under this caption are recorded the loan agreements arranged by the Group throughout the year ended at 31 December 2018 (Note 11)

Under Current financial liabilities it is recognised the part of the aforementioned loan agreements with maturity in the short term (Note 11)

7.2 Analysis by maturity

The maturity of the financial liabilities as per the Consolidated Statement of Financial Position as at 31 December 2018 is the following:



Notes to the Annual Consolidated Financial Statements for the year ended 31 December 2018

	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	Next years	Euro thousand
Bank borrowings (Note 11)	347	433	501	571	14,936	16,788
Other financial liabilities	-	244	-	-	-	244
Trade payables	165	-	-	-	-	165
Trade payables, group companies and associates (Note 16)	1,204	-	-	-	-	1,204
Accruals, wages and salaries	15	-	-	-	-	15
Advances from clients	16	-	-	-	-	16
Total financial liabilities	1,747	677	501	571	14,936	18,432

The maturity of the financial liabilities as per the Consolidated Statement of Financial Position as at 31 December 2017 is the following:

	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	Next years	Euro thousand
Bank borrowings (Note 11)	223	270	281	292	5,355	6,421
Other financial liabilities	15	127	-	-	-	142
Other financial liabilities group companies (Note 16)	3	-	-	-	-	3
Trade payables	65	-	-	-	-	65
Trade payables, group companies and associates (Note 16)	577	-	-	-	-	577
Accruals, wages and salaries	1	-	-	-	-	1
Advances from clients	12	-	-	-	-	12
Total financial liabilities	896	397	281	292	5,355	7,221

The total amount does not match with the analysis by categories because the loans that the Group formalized with the different financial entities were accounted at each moment at amortized cost, resulting all the costs incurred in arranging such financing and paid in full, are netting the outstanding debt and they will be amortized during the life of each loan. The amount pending to be amortized as of December 31, 2018 amounts to 215 thousand euros (98 thousand euros as of December 31, 2017).

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

8. Cash and cash equivalents

"Cash and cash equivalents" includes the Group's cash on hand and in banks and short-term deposits with an original maturity of three months or less. The carrying amount of these assets is equal to their fair value.

As of 31 December 2018, and 31 December 2018, the balance of "Cash and cash equivalents" is not restricted, except for a total amount of Euro 361 Thousand (Euro 360 Thousand as of 31 December 2017) whose management have been entrusted to the liquidity provider (Renta 4 Banco, S.A.)

**Notes to the Annual Consolidated Financial Statements for the year ended 31 December 2018****9. Net Equity**Share Capital and share premium

	Number of shares	Share capital	Share Premium	Advances in Capital	Euro thousand
Balance as at 31 December 2016	1,602,575	8,613	7,666	-	15,701
Capital Increase	546,689	2,733	4,374	-	7,107
Issuance costs			(23)	-	(23)
Distribution of share premium			(319)	-	(319)
Balance as at 31 December 2017	2,149,264 (*)	10,746	-	11,720	22,466
Capital Increase	240,457	1,203	1,996	-	3,199
Issuance costs			(60)	-	(60)
Distribution of share premium			(769)	-	(769)
Balance as at 31 December 2018	2,389,721 (*)	11,949	-	12,887	24,836

(*) This figure includes 20,080 treasury shares (20,243 treasury shares as of 31 December 2017) as disclosed in note below.

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

The capital increase took place by public deed on 4 August 2017 before the notary of Madrid Mr. Carlos de Prada Guaita, amounting to Euro 2,733 Thousand through the creation and issuance of 546,689 new shares with a nominal value of Euro 5 each, numbered from 1,602,576 to 2,149,264 fully subscribed and paid. These new shares were issued with a total share premium of Euro 4,374 Thousand. The cash consideration received by the Parent Company from the shareholders in respect of the capital increase and share premium totalled Euro 7,107 Thousand. This capital increase was filed in the commercial registry on 25 August 2017.

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

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

As of 31 December 2018, the share capital of VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. amounts to Euro 11,949 Thousand represented by 2,389,721 nominative ordinary shares represented by book entries with a nominal value of 5 Euro each, granting the same rights to their owners.

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

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

**Notes to the Annual Consolidated Financial Statements for the year ended 31 December 2018**

	31 December 2018	31 December 2017
Number of shares	2,389,721	2,149,264
Par value (Euro)	5	5
Share capital (Euro Thousand)	11,949	10,746
Share Premium (Euro Thousand)	13,493	12,266
	<u>25,442</u>	<u>23,012</u>
Issuance Cost Deducted (Euro Thousand)	(606)	(546)
	<u>24,836</u>	<u>22,466</u>

Issuance costs have been deducted according to IAS 32.

Distribution of share premium

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

On 20 December 2017, the Board of Directors agreed to carry out a distribution by virtue of the delegation made by the General Shareholders' Meeting. The amount distributed amounted to Euro 319 thousand (0.15 Euro per share), having the payment been made effective on 27 December 2017.

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

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

Additionally, on March 4, 2019, the Board of Directors of the Parent Company agreed to distribute a complementary share premium amounting 450 thousand euros (0.19 euros per share), which will become effective on March 15 2019 among the shareholders in proportion to their participation in the capital of the Parent Company.

Treasury shares

The movement under this caption during 2018 and 2017 is the following:

	Euro thousand	
	Number of shares	Value
Balance at 31 December 2016	26,269	323
Increases / Acquisitions	3,680	45
Decreases / Disposals	(9,706)	(120)
Balance at 31 December 2017	<u>20,243</u>	<u>248</u>
Increases / Acquisitions	1,336	18
Decreases / Disposals	(1,499)	(19)
Balance at 31 December 2018	<u>20,080</u>	<u>247</u>

**Notes to the Annual Consolidated Financial Statements for the year ended 31 December 2018**

Treasury shares as at 31 December 2018 represent 0.84% (2017 0.94%) of the capital share figure totalling 20,080 shares (2017: 20,243 shares) with an average price of acquisition of 12.34 Euro per share (2017: 12.29 Euro per share).

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

Legal reserves and other reserves

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

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

As at 31 December 2018 and 31 December 2017 the Parent Company's legal reserve is not constituted.

Shareholders

Every shareholder is required to notify the Company any direct or indirect acquisition of shares which causes such shareholder's aggregate stake in the Company to reach, exceed or fall below 5% of the share capital and any successive multiples thereof.

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

<u>Shareholder</u>	% Number of Shares		
	31 December 2018		
	Direct	Indirect	Total
Meitav Dash Provident Funds and Pension Ltd.	12.55%		12.55%
Value Base Ltd.	7.38%	4.92%	12.30%
M. Wertheim (holdings) Ltd.	8.37%		8.37%
Dan Rimoni	8.13%		8.13%
Ido Nouberger	5.12%		5.12%

<u>Shareholder</u>	% Number of Shares		
	31 December 2017		
	Direct	Indirect	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%

**Notes to the Annual Consolidated Financial Statements for the year ended 31 December 2018**

(*) Ido Nouburger also holds a participation in Value Base Ltd (See note 17)

Earnings per share

a) Basic earnings per share:

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

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

	31 December 2018	31 December 2017
Net profit for the period attributable to equity holders of the Parent Company (Euro Thousand)	4,801	2,251
Number of the net weighted average shares (treasury shares deducted)	2,286,950	1,798,969
Earnings per share (Euro)	2.10	1.25

b) Diluted earnings per share:

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

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

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

Net result distribution

The distribution of net result of the Parent Company as of 31 December 2018 according to Spanish General Accepted Accounting Principles as per their stand-alone annual proposed by the Parent Company's Directors to be approved by the General Shareholders' Meeting is as follows:

<u>Basis of distribution</u>	Euro Thousand
Profit /(Loss)	(1,895)
<u>Distribution</u>	
Losses from prior years	(1,895)

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

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



Notes to the Annual Consolidated Financial Statements for the year ended 31 December 2018

Dividends distribution policy

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

The SOCIMI is required to distribute the profit generated during the year to shareholders as dividends. Once the corresponding mercantile obligations have been fulfilled, said distribution must be agreed within six months of the year end. The Company must distribute the following as dividends:

- a) 100% of the profit from dividends or shares in profits distributed by the entities referred to in Section 1, Article 2 of the SOCIMI Law.
- b) At least 50% of the profits arising from the transfer of the properties, shares or ownership interests referred to in Section 1, Article 2 of the SOCIMI Law, subsequent to expiry of the time limits referred to in Section 3, Article 3 of the Law aforesaid, which are used for pursuit of the entities' principal corporate purpose. The remainder of these profits must be reinvested in other property or investments used for the pursuit of said activity within three years after the transfer date. Otherwise these profits should be distributed in full together with any profit arising in the year in which the reinvestment period expires. If the items subject to reinvestment are transferred before the holding period ends, the related profits must be distributed in full together with any profits arising in the year in which they are transferred. The distribution obligation does not extend to the portion of these profits, if any, which may be allocated to years in which the Company did not file tax returns under the SOCIMI special tax regime.
- c) At least 80% of the remaining profits obtained.

When dividend distributions are charged to reserves generated from profits in a year in which the special tax regime applied, the distribution must necessarily be approved as set out above.

The legal reserve of the companies that have opted to apply the SOCIMI special tax regime may not exceed 20% of the share capital. The bylaws of these companies may not establish any other statutory reserve unavailable different from the last. Once all amounts established by Law or the bylaws have been covered, dividends may only be distributed by charging profits for the year or freely available reserves as long as equity is not less than share capital and will not fall below share capital as a result of the distribution. For these purposes, profits taken directly to equity may not be directly or indirectly distributed. If there are prior-year losses that cause the Company's equity to be lower than share capital, profits must be used to offset those losses.

During the year ended 31 December 2018 and 31 December 2017, no dividends have been distributed.

10. Trade payables

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

Information on deferred payment to suppliers

The information required under Additional Provision Three of Law 15/2010, of 5 July, is as follows: (Euro Thousand).

It is detailed below the information required by the Second Final Disposition of Law 31/2014, of December 3, which has been prepared applying the resolution of the Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas ("ICAC") dated 29 January 2016.

	2018	2017
	Days	
Average payment period to suppliers	12	29
Settled payments ratio	12	29
Outstanding payments ratio	10	21
Amount (Euro Thousand)		
Total payments made	5,230	3,444
Total outstanding payments	50	78

**Notes to the Annual Consolidated Financial Statements for the year ended 31 December 2018**

By "Average payment period to suppliers" will be meant the time that elapses from the date of an invoice to the factual payment of the operation as it is apparent from the resolution of the Institute of Accounting and Auditing (ICAC) mentioned above.

In addition, the "Average payment period to suppliers" will be calculated as the ratio formed by the sum of the settled payments ratio multiplied by the total amount of payments made, plus the outstanding payments ratio multiplied by the total amount of outstanding payments in the numerator. And the total amount of payments made and outstanding payments in the denominator.

The settled payments ratio is calculated as the ratio formed by the sum of the products corresponding to the amounts paid multiplied by the number of paydays (calendar days elapsed from the initiation of the payment term until the material payment of the operation) in the numerator, and the total amount of payments made in the denominator.

Also, the outstanding payments ratio will be the ratio formed by the sum of the products of the outstanding payment amounts multiplied by the number of days in which have been pending of payment (calendar days elapsed from the initiation of the term until the day of closing of the annual accounts) in the numerator, and the total amount of outstanding payments in the denominator.

According to the provisions of Article three of the resolution of the Institute of Accounting and Auditing (ICAC) dated 29 January 2016, the amount of transactions accrued prior to the entry into force of the Law 31 / 2014, December 3 has not been considered.

The maximum legal payment period applicable to the "Company" under Law 11/2013 of 26 July is of 30 days unless there is an agreement between the parties, which will be of a maximum period of 60 days.

11. Borrowings

The breakdown of the Group's financial debt as of 31 December 2018 is as follows:

Financial entity	Signing date	Maturity	Interest rate (annual)	Amount financed	Long term debt		Short-term debt		Financial expense	Interest paid
					Principal	Principal	Interest due not paid			
Bankinter	21/04/2016	21/04/2031	Variable Eur12+1,25%	2,100	1,811	75	5	33	25	
Bankinter	19/07/2016	19/07/2031	Fixed 1,8%	750	652	27	3	17	13	
Bankinter	19/07/2016	19/07/2031	Fixed 1,8%	300	260	11	1	7	5	
Sabadell	30/11/2016	31/12/2031	Fixed 1,8%	600	511	39	-	12	11	
Sabadell	30/11/2016	31/12/2031	Fixed 1,8%	637	545	41	-	13	11	
Sabadell	26/04/2017	30/04/2032	Fixed 1,8%	187	157	6	1	5	3	
Sabadell	26/04/2017	30/04/2032	Fixed 1,8%	1,250	1,188	44	4	33	23	
Sabadell	26/04/2017	30/04/2032	Fixed 1,8%	250	232	9	1	6	5	
Sabadell	10/05/2017	10/05/2032	Fixed 1,8%	508	477	18	1	11	9	
Sabadell	31/01/2018	31/03/2030	Fixed 1,8%	324	318	2	1	2	-	
Sabadell	31/01/2018	31/03/2030	Fixed 1,8%	492	481	4	2	2	-	
B,C,C,(*)	29/01/2018	29/01/2033	Fixed 2%	675	613	26	3	14	10	
Sabadell	12/07/2018	30/09/2030	Fixed 1,8%	625	623	1	-	-	-	
Sabadell	30/07/2018	30/09/2030	Fixed 1,8%	785	761	2	-	1	-	
Sabadell	30/07/2018	30/09/2030	Fixed 1,8%	900	884	2	-	1	-	
Sabadell	02/10/2018	30/12/2030	Fixed 1,8%	735	721	2	-	-	-	
Banca Pueyo	03/10/2018	02/10/2039	Fixed 1,8% (*)	5,250	5,202	15	-	36	16	
Sabadell	09/10/2018	30/12/2030	Fixed 1,8%	800	792	2	-	-	-	
TOTAL				17,168	16,226	325	22	193	131	



Notes to the Annual Consolidated Financial Statements for the year ended 31 December 2018

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

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

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

The Group's financial debt is recognised at its amortised cost.

All these loans described are guaranteed through a mortgage over the properties which market value at 31 December 2018 amounts to Euro 49,954 Thousand (as of 31 December 2017 Euro 20,530 Thousand) (Note 6).

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

As of 31 December 2018, the Group is in full compliance with all terms, conditions, covenants and provisions of the financing agreements in place.

It is the Director's opinion that the loan's covenants are fulfilled at 31 December 2018, at the approval of these Consolidated Financial Statements and that it will be also fulfilled in a year since then.

12. Tax Authorities and Tax situation

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

12.1. Balances with Tax Authorities

	Euro Thousand			
	31 December 2018		31 December 2017	
	Tax assets	Tax liabilities	Tax assets	Tax liabilities
Withholding tax	-	52	-	12
VAT	31	-	30	-
Payroll tax	-	7	-	6
Other taxes	-	-	2	-
	31	59	32	18

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

**Notes to the Annual Consolidated Financial Statements for the year ended 31 December 2018****12.2. Corporate Income Tax**

The reconciliation between the consolidated net result for the year ended 31 December 2018 and the taxable base of the Group companies' is set out below:

	Euro Thousand					
	Consolidated income statement			Income and expense allocated directly to net equity		
	Increase	Reductions	Total	Increases	Reductions	Total
Balance income and expenses of financial period	4,801	-	4,801	-	-	4,801
IFRS and Consolidation Adjustments	-	(6,710)	(6,710)	-	-	(6,710)
Corporation Tax	-	-	-	-	-	-
Permanent differences	13	-	13	-	(60)	(60)
Temporary differences:	15	-	15	-	-	15
Taxable base	-	(1,881)	(1,881)	-	(60)	(1,941)

The taxable base presented in the table above is the sum of the taxable bases of the group companies, having been adjusted the consolidated profit for the year by consolidation and IFRS adjustments.

In accordance with the SOCIMI Law, current Corporate Income Tax is the result of applying 0% to the tax base.

Permanent differences relate to issuance costs for the capital increase carried out by the Parent Company during the year (Note 9). Temporary differences relate to fluctuation of non-deductible accruals.

12.3 Years open to review and tax inspections

Under current legislation, taxes cannot be deemed to have been definitively settled until the tax returns filed have been reviewed by the tax authorities or until the four-year statute of limitations has expired. As of 31 December 2018, all the taxes applicable for which the Group companies are liable since its incorporation are open to inspection.

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

13. Revenue and expenses**a) Gain from fair value on investment properties**

The details of gain from fair value on investment properties are provided in Note 6.

b) Property operating expenses

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

	31 December	
	2018	2017
Property management	60	38
Supplies	62	54
Insurance	33	27
Property maintenance	151	111
Maintenance, common areas	75	90
Property Tax	53	42
Renting brokerage fee	75	118
Variation in provisions and losses on bad debts	42	53
Other expenses	6	-



Notes to the Annual Consolidated Financial Statements for the year ended 31 December 2018

Total	557	533
-------	-----	-----

c) General and administrative expenses

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

	Euro Thousand	
	31 December	
	2018	2017
Staff cost and related expenses	299	189
Management fee – see note 1.2.1(a) and note 16	542	391
Success fee – see note 1.2.1(c) and note 16	1,153	540
Professional fees and others	444	324
Depreciation of Property, Plant and equipment	1	1
Other taxes	–	2
Total	2,439	1,447

Calculation of the success fee

In the current table it is shown the calculation of the success fee as at 31 December 2018 and 31 December 2017 according to the conditions stated in the Management Agreement as defined in note 1.2.1.c)

	Euro Thousand	
	31 December	
	2018	2017
Net Equity at the beginning of the period	29,973	20,882
Net investments during the period (prorated)	1,136	2,970
Result of the relevant period (pre-Success Fee)	5,954	2,791
Hurdle rate (8%)	2,489	1,908
Accrued Catch-up amount	598	458
Carried interest	555	82
Total Success Fee (16% plus VAT)	1,153	540
 Consolidated net profit for the Shareholder	 4,801	 2,251

Payroll

	Euro Thousand	
	31 December	
	2018	2017
Wages and salaries	247	162
Social Security	52	27
Total	299	189

The average number of employees throughout the year broken down by category is as follows:

	2018	2017
	2018	2017
	–	–
Qualified professionals	8	6
Administrative staff and others	–	1
Total	8	7

The distribution of the Group's employees at the year-end broken down by gender is as follows:

**Notes to the Annual Consolidated Financial Statements for the year ended 31 December 2018**

	31 December 2018			31 December 2017		
	Male	Female	Total	Male	Female	Total
Qualified professionals	2	7	9	2	4	6
Administrative staff and others	1	-	1	-	1	1
Total	3	7	10	2	5	7

During 2018 and 2017, there were no employees, with a disability greater than or equal to 33%.

d) Finance result

The finance result is as at 31 December 2018 and 31 December 2017 is broken-down as follows:

	Euro Thousand	
	31 December	
	2018	2017
Finance income		
Bank interests of current accounts and deposits	-	1
Financial expenses		
Bank interest from borrowings (Note 11)	(193)	(105)
Other financial expenses	-	(7)
Total	(193)	(111)

e) Contribution to the consolidated profit by Group company

The contribution to the profit for the year ended 31 December 2018 and 31 December 2017 by each company included in the consolidation scope is as follows:

	Euro Thousand	
	31 December	
	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

14. Audit fees

The audit fees accrued during the fiscal year ended 31 December 2018 by PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. for the audit and review services rendered amounts to Euro 59 thousand euros (2017: Euro 43 Thousand) and for other assurance services amounts to Euro 0 Thousand (2017: Euro 0 Thousand).

During the years ended December 31, 2018 and 2017, no other fees have been accrued for services performed by other companies in the PwC network.

15. Environmental information

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

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

16. Related-party transactions

Transactions shown below were carried out with related parties as at 31 December 2018 and 2017 is as follows:



Notes to the Annual Consolidated Financial Statements for the year ended 31 December 2018

	Euro Thousand		
	31 December 2018		
	Success fee	Management fee	Other expenses
VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.	1,153	542	-
Aura Asset Management, S.L.	-	-	91
	1,153	542	91

	Euro Thousand		
	31 December 2017		
	Success fee	Management fee	Other expenses
VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.	540	391	-
Aura Asset Management, S.L.	-	-	107
	540	391	107

At 31 December 2018 and 31 December 2017, the outstanding balances with the related parties break down as follows:

	Euro Thousand	
	Trade and other payables	
	31 December 2018	31 December 2017
VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.	1,204	551
Aura Asset Management, S.L.	-	29
Total	1,204	580

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

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

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

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

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

17. Board of Directors and senior management

Directors' and senior management remuneration

During fiscal year 2018, the amount accrued by the members of the Parent Company's Board of Directors amounted to Euro 60 thousand (Euro 60 thousand during year ended 2017) as well as the amounts stated in the note above.



Notes to the Annual Consolidated Financial Statements for the year ended 31 December 2018

During 2018, as in 2017, no contribution has been made in the form of loans or pension plans in favor of former or current members of the Parent Company's Board of Directors. Likewise, no other amounts have been committed for these concepts during the year.

Regarding D&O liability insurance, the Parent Company has underwritten a specific insurance policy involving the payment of Euro 5 Thousand (Euro 5 Thousand in 2017) being the Directors of the Parent Company the beneficiaries.

The members of the Board of Directors of the Parent Company have not received any remuneration relating to profit distribution or bonus. Neither have they received shares or stock options during the year, nor have they exercised options or have options pending exercise.

Remuneration and loans to senior management

As of 31 December 2018, and 2017, the Company does not employ employees who may be considered as senior management. The planning, direction and control of activities will be carried out through joint decisions if they affect economic and strategic policies and are taken by the Board of Directors.

Information regarding conflicts of interest

Article 229 of the Spanish Companies Act 2010, adopted by virtue of Royal Legislative Decree 1/2010, amended by Law 31/2014 of December 3 (the "Companies Act") that specifically modifies the content of Article 229, requires the Directors to notify the Company's governing body of any direct or indirect conflict of interest they may have with the Company's interests.

Likewise, Directors must disclose any direct or indirect interest they or persons related to them may hold in any company engaging in activities which are identical, analogous or complementary to those comprising the company's objects, and also disclose the positions or duties they might have in the same.

In this context, in order to duly comply with the requirements set forth in the Companies Act, some Directors have disclosed they could potentially find themselves in a situation of conflicted interest due to the fact they hold, where appropriate, a direct or an indirect participation, in the Management Company or in companies with the same, similar or complementary activity to the one of the Group companies.

- It is expressly noted that four out of six members of the Board of Directors are also members of the Board of Directors of (i) the Management Company (VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.) and (ii) VBA Sub 2018, S.L. In this regard, the Board of Directors of the two entities is made up of these four individuals who are directors of the Parent Company.
- Mr. Fernando Ernesto Acuña Ruiz and Mr. Juan Manuel Soldado Huertas jointly hold an indirect stake of the Management Company, since they are the owners of Aura Asset Management, S.L.
- Mr. Yair Ephrati holds a 12.5% direct participation in the Management Company.
- Mr. Ido Nouberger holds 20.075% in Value Base Ltd, which holds a 37.5% direct participation and 50% of the voting rights of the Management Company (representing over 50% including the votes of Mr. Yair Ephrati's shares).
- Additionally, Value Base Ltd and Mr. Yair Ephrati's wife holds a 75% and 25% stake respectively in Value Base Mergers and Acquisitions Ltd, which is an entity which has rendered services to the Management Company.
- Mr. Fernando Ernesto Acuña Ruiz holds a participation in the entity Morton Street, S.L., whose corporate purpose is similar to the business activities of the Group.
- Mr. Fernando Ernesto Acuña Ruiz and Mr. Juan Manuel Soldado Huertas are partners in Aura Asset Management, S.L., in which its corporate purpose is similar to the corporate purpose of the Parent Company.

**Notes to the Annual Consolidated Financial Statements for the year ended 31 December 2018****18. Provision and contingencies**

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

19. Information requirements deriving from Socimi regime. Law 11/2009 as amended by the Law 16/2012

Description	31 December 2017	31 December 2016
a) Reserves from years prior to the application of the tax scheme contained in Law 11/2009, amended by Law 16/2012.	N/A	N/A
b) Reserves from years in which the tax scheme contained in Law 11/2009, amended by Law 16/2012, have been applied	N/A	N/A
c) Dividends distributed against profits each year in which the tax scheme contained in this Law is applicable, differentiating the part from income subject to tax at 0% or 19% from those where tax has been levied at the general rate.	N/A	N/A
d) For distribution against reserves, identifying the year from which the reserves applied derive and if they have been taxed at 0%, 19% or the general rate	N/A	N/A
e) Date of the agreement for the distribution of dividends referred to in c) and d) above.	N/A	N/A
f) Date of acquisition of buildings for rent and interests in the capital of companies referred to in Article 2.1 of this Law	Please see note 6 and Appendix I and II	Please see note 6 and Appendix I and II
g) Identification of assets taken into account in the 80% referred to in Article 3.1 of this Law.	Please see note 6 and Appendix I and II	Please see note 6 and Appendix I and II
h) Reserves from years in which the tax system applicable in this Law was applicable, which were made available in the tax period, not for distribution or offsetting losses, identifying the year from which the reserves derive	N/A	N/A

20. Events occurring after the reporting period

On January 8, 2019, the Group formalized the purchase of a building of 27 dwellings and 2 commercial premises located in a building located on Vallehermoso street in the city of Madrid. The purchase price has amounted 5,264 thousand euros plus transaction costs. The Group, additionally, formalized a mortgage loan with Banca Pueyo for an amount of 3.43 million euros, contributing the rest of the purchase price through cash available. The formalized mortgage loan will accrue a fix interest rate of 1.8% during the first 12 years and a variable Euribor 12 months + 1.8% the subsequent 8 years, that is to say, until its maturity date. The loan amortization is monthly with a progressive increasing biannual. Likewise, it includes a partial amortization at the end of year 15 of 23.3% of the mortgage loan principal.

On March 4, 2019, the Board of Directors of the Parent Company agreed to distribute a complementary share premium amounting 450 thousand euros (0.19 euros per share), which will become effective on March 15 2019 among the shareholders in proportion to their participation in the capital of the Parent Company.

According to the Parent Company's Directors, no other facts or circumstances occurred after the year ended 31 December 2018 have come to their attention which may have significant impact on these Consolidated Financial Statement.

**Notes to the Annual Consolidated Financial Statements for the year ended 31 December 2018****Appendix I: Investment properties acquired by the Group**

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

**Notes to the Annual Consolidated Financial Statements for the year ended 31 December 2018****Appendix I: Investment properties acquired by the Group (continued)**

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



Notes to the Annual Consolidated Financial Statements for the year ended 31 December 2018

Appendix I: Investment properties acquired by the Group (continued)

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

**Notes to the Annual Consolidated Financial Statements for the year ended 31 December 2018****Appendix I: Investment properties acquired by the Group (continued)**

Kind of Asset	Location	Acquisition Date
Apartment	Calle Carrascales 1, SM, B, Madrid.	28/06/2017
Apartment	Calle Carrascales 1, 1, A, Madrid.	28/06/2017
Apartment	Calle Carrascales 1, 1, B, Madrid.	28/06/2017
Apartment	Calle Carrascales 1, 2, A, Madrid.	28/06/2017
Apartment	Calle Carrascales 1, 2, B, Madrid.	28/06/2017
Apartment	Calle Carrascales 1, 3, A, Madrid.	28/06/2017
Apartment	Calle Carrascales 1, 3, B, Madrid.	28/06/2017
Apartment	Calle Santa Valentina 28, Bj, A	20/07/2017
Apartment	Calle Santa Valentina 28, Bj, B	20/07/2017
Apartment	Calle Santa Valentina 28, 1, A	20/07/2017
Apartment	Calle Santa Valentina 28, 1, B	20/07/2017
Apartment	Calle Santa Valentina 28, 1, C	20/07/2017
Apartment	Calle Santa Valentina 28, 2, A	20/07/2017
Apartment	Calle Santa Valentina 28, 2, B	20/07/2017
Local Premise	Calle Concordia 5, BJ, A, Móstoles.	21/03/2018
Apartment	Calle Concordia 5, BJ, 1, Móstoles.	21/03/2018
Apartment	Calle Concordia 5, BJ, 2, Móstoles.	21/03/2018
Apartment	Calle Concordia 5, 1, A, Móstoles.	21/03/2018
Apartment	Calle Concordia 5, 1, C, Móstoles.	21/03/2018
Apartment	Calle Concordia 5, 2, A, Móstoles.	21/03/2018
Apartment	Calle Concordia 5, 2, C, Móstoles.	21/03/2018
Apartment	Calle Concordia 5, 3, A, Móstoles.	21/03/2018
Apartment	Calle Concordia 5, 3, B, Móstoles.	21/03/2018
Apartment	Calle Concordia 5, 3, C, Móstoles.	21/03/2018
Apartment	Calle Concordia 5, 4, A, Móstoles.	21/03/2018
Apartment	Calle Concordia 5, 4, B, Móstoles.	21/03/2018
Apartment	Calle Concordia 5, 4, C, Móstoles.	21/03/2018
Apartment & Storage	Calle Eugenio Gross 41, 1, A, Málaga.	26/06/2018
Apartment	Calle Eugenio Gross 41, 1, B, Málaga.	26/06/2018
Apartment & Storage	Calle Eugenio Gross 41, 2, A, Málaga.	26/06/2018
Apartment	Calle Eugenio Gross 41, 2, B, Málaga.	26/06/2018
Apartment & Storage	Calle Eugenio Gross 41, 3, A, Málaga.	26/06/2018
Apartment & Storage	Calle Eugenio Gross 41, 3, B, Málaga.	26/06/2018
Apartment & Storage	Calle Eugenio Gross 41, 4, A, Málaga.	26/06/2018
Apartment & Storage	Calle Eugenio Gross 41, 4, B, Málaga.	26/06/2018
Apartment & Storage	Calle Eugenio Gross 41, 5, A, Málaga.	26/06/2018
Apartment & Storage	Calle Eugenio Gross 41, 5, B, Málaga.	26/06/2018
Apartment & Storage	Calle Eugenio Gross 41, 6, A, Málaga.	26/06/2018
Apartment & Storage	Calle Eugenio Gross 41, 6, B, Málaga.	26/06/2018
Apartment	Calle Eugenio Gross 41, 7, A, Málaga.	26/06/2018
Apartment	Calle Eugenio Gross 41, 7, B, Málaga.	26/06/2018
Building	Calle Don Quijote 22, Madrid.	24/07/2018
Building	Calle Luchana 20, Madrid	03/10/2018



VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. and subsidiaries

Notes to the Annual Consolidated Financial Statements for the year ended 31 December 2018

Appendix II: Investments in affiliates

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

[Handwritten signature in blue ink over the table]



VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. and subsidiaries

Preparation of the Annual Consolidated Financial Statements at 31 December 2018 prepared in accordance with International Financial Reporting Standards (IFRS) as adopted by the European Union and Consolidated Director's Report for the year 2018

The Directors of the Company have prepared the Annual Consolidated Financial Statements at 31 December 2018 prepared in accordance with International Financial Reporting Standards (IFRS) as adopted by the European Union, which comprise:

- Consolidated Statement of Financial Position
- Consolidated Income Statement
- Consolidated Statement of Comprehensive Income
- Consolidated Statement of Changes in Equity
- Consolidated Statement of Cash Flows
- Notes to Consolidated Financial Statements
- Consolidated Director's Report

Madrid, 4 March 2019

A black ink signature of Fernando Ernesto Acuña Ruiz.

Fernando Ernesto Acuña Ruiz

(Chairman of the Board of Directors)

A blue ink signature of Yair Ephrati.

Yair Ephrati

(Member of the Board of Directors)

A black ink signature of Juan Manuel Soldado Huertas.

Juan Manuel Soldado Huertas

(Deputy Chairman of the Board of Directors)

A blue ink signature of Jdo Nudberger.

Jdo Nudberger

(Member of the Board of Directors)

A blue ink signature of Juan José Nieto Bueso.

Juan José Nieto Bueso

(Member of the Board of Directors)

A blue ink signature of Yeshayahu Manne.

Yeshayahu Manne

(Member of the Board of Directors)

A large, stylized blue ink signature of Íñigo Sánchez del Campo Basagotl.

Íñigo Sánchez del Campo Basagotl

(Secretary Non - Director of the Board of
Directors)



Consolidated Directors' Report for the year 2018

1. Organizational structure and operation

VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. ("VBARE" or the "Company") was incorporated in Spain on 5 March 2015, in accordance with the Spanish Corporate Law.

VBARE reported on 13 May 2015 to the Tax Administration (*Agencia Tributaria*) its option for the application to the SOCIMI (*Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario*) regime.

On 23 December 2016, VBARE's shares were admitted to trading on the MAB ("Mercado Alternativo Bursátil") under the SOCIMIs segment, being the initial issuing value of the shares 12.9 euros per share.

During the year 2018 it has taken place a capital increase obtaining a total of Euro 3,199 Thousand (including share premium). As of 31 December 2018, the issued share capital of VBARE is made up of 2,389,721 shares (including the treasury shares), amounting to Euro 11,949 Thousand plus a share premium amounting to Euro 12,887 Thousand.

The market capitalization of VBARE as of 31 December 2018 stood at Euro 32,022 Thousand (including the treasury shares value) and its shares are quoted at a value per share of 13.40 euros. As of 31 December 2018, the EPRA Net Asset Value (NAV) of the Company was Euro 37,145 Thousand which derived a value per share of 15.68 euros price (without the treasury shares). As of 31 December 2017, the market capitalization of the Company stood at Euro 28,791 Thousand (including the treasury shares value) and its shares were quoted at a value per share of 13.48 euros.

VBARE was established with a clear objective to grow its portfolio and is expecting to continue with this objective by future fund raisings new investors (qualified and institutional). For this purpose, the Management of the Company is conducting meetings with institutional investors and investing substantial efforts in order to raise new funds in order to continue with VBARE's growth.

The Board of Directors of VBARE, which is composed of 6 members (of which 2 are independent), is conducting its activities in accordance with the rules of corporate governance as stated, mainly, in the By-Laws and in response to the Internal Code of Conduct.

VBARE signed a management agreement with VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L. (the "Management Company"). Even though, it is the Board of Directors, which ultimately supervises and controls the activities of the Company, with jurisdiction over matters such as the approval of the general policies and strategies of the Company, the policy of corporate governance and corporate social responsibility, the policy of control and management of risks and, in any case, on the fulfillment of the requirements for maintaining the status of SOCIMI of the Company.

2. Evolution and performance of the business

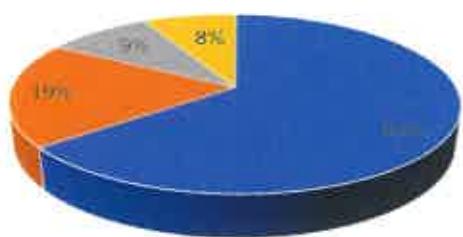
During financial year ended 31 December 2018 the following significant events took place:

- VBARE has acquired 75 units, owing in its portfolio 272 units, that supposes, and increase compared December 31, 2017 of 38% in number of units.
- VBARE's Net Income amounts to 1,427 thousand euros, which supposes an increase compared to December 31, 2017 of 33%.
- The average gross occupancy for the year ended on December 31, 2018 has been 90.01%, which supposes an increase compared to December 31, 2017 of 83.03%.
- During 2018, VBARE has obtained new financing mortgages for an amount of 10,587 thousand euros. Such financing mortgage loans have been granted with highly favorable conditions, with an average interest rate of 1.8%. The Group's Loan to Value (LTV) as of 31 December 2018 amounts to 33.5%.
- New funds raising through a capital increase has amounted in 2018 to Euro 3,199 Thousand.



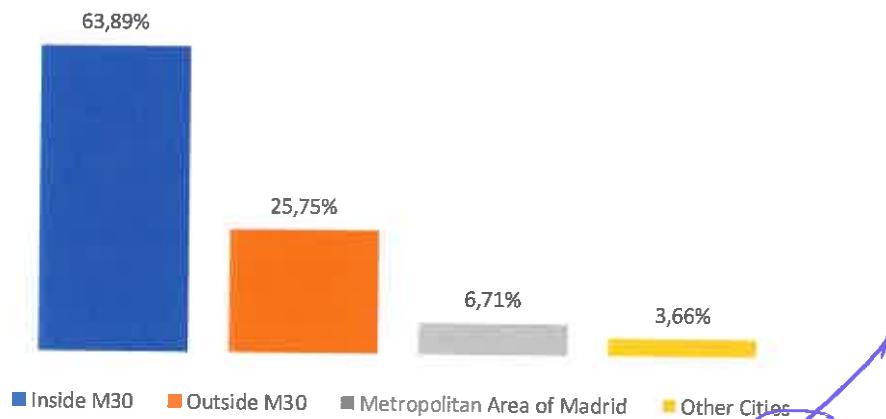
Consolidated Directors' Report for the year 2018

- The portfolio's characteristics in terms of assets typology and its localization is the following:



- Entire Building
- Scattered Asset
- Units in the same building (CoO control)
- Units in the same building (Without CoO control)

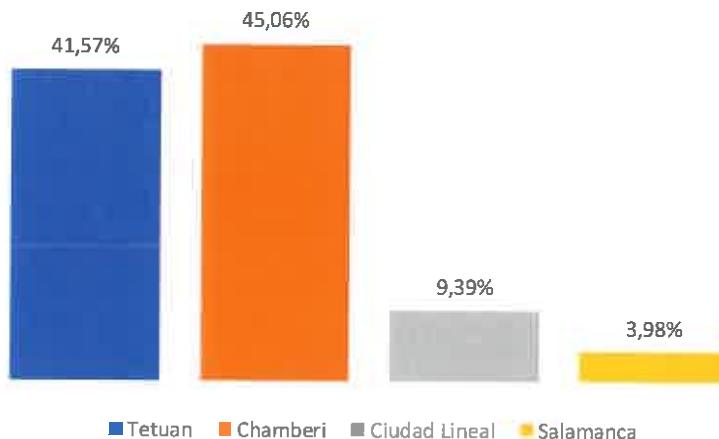
PORTFOLIO LOCATION





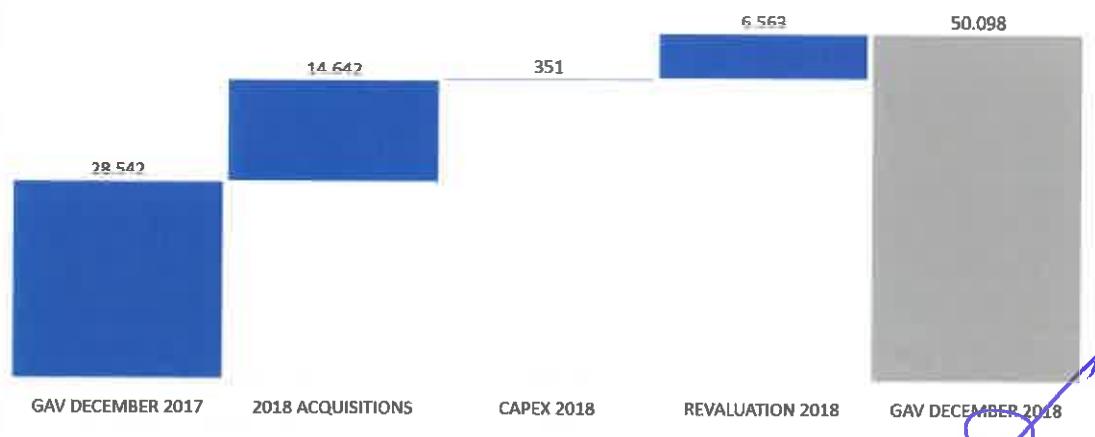
Consolidated Directors' Report for the year 2018

PORTFOLIO LOCATION INSIDE MADRID M30



- GAV evolution during 2018 can be appreciated in the following graph (thousand Euro):

2018 GAV EVOLUTION





Consolidated Directors' Report for the year 2018

3. EPRA Information

SUMMARY

	31 December 2018	31 December 2017
EPRA Earnings (€ Thousand)	(1,762)	(1,015)
EPRA Earnings per Share (EPS)	(0.78)	(0.56)
EPRA NAV (€ Thousand)	37,144	29,973
EPRA NAV per share	15.68	14.08
EPRA NAV (€ Thousand)	37,144	29,973
EPRA NNNNAV per share	15.68	14.08
EPRA NIY (A/B)	3.76%	3.60%
EPRA "topped-up" NIY (C/B)	3.76%	3.60%
EPRA Vacancy Rate	6.81%	9.77%
EPRA Like for Like Rental Growth	9.39%	13.83%
EPRA Property Related Capex (€ Thousand)	14,995	1,903

EPRA Earnings

	(€ Thousand)	
	31 December 2018	31 December 2017
Earnings per IFRS income statement	4,801	2,251
Adjustments to calculate EPRA Earnings, exclude:		
(i) Changes in value of investment properties	(6,563)	(3,266)
EPRA Earnings	(1,762)	(1,015)
Basic number of shares	2,266,756	1,798,969
EPRA Earnings per Share (EPS)	(0.78)	(0.56)
Company specific adjustments:		
Company specific adjustments:		
Company specific Adjusted Earnings	(1,762)	(1,015)
Basic number of shares	2,266,756	1,798,969
Company specific Adjusted EPS	(0.78)	(0.56)

EPRA Net Asset Value (NAV)

	(€ Thousand)	
	31 December 2018	31 December 2017
NAV per the financial statements	37,144	29,973
Effect of exercise of options, convertibles and other equity interests (diluted basis)		
Diluted NAV, after the exercise of options, convertibles and other equity interests	37,144	29,973
Exclude:		
Fair value of financial instruments		
Deferred tax		
Goodwill as a result of deferred tax		
EPRA NAV	37,144	29,973
Fully diluted number of shares	2,369,641	2,129,021
EPRA NAV per share	15.68	14.08

EPRA NNNNAV

	(€ Thousand)	
	31 December 2018	31 December 2017
EPRA NAV	37,144	29,973
Include:		
Fair value of financial instruments		
Fair value of debt		
Deferred tax		
EPRA NNNNAV	37,144	29,973
Fully diluted number of shares	2,369,641	2,129,021
EPRA NNNNAV per share	15.68	14.08



Consolidated Directors' Report for the year 2018

<u>EPRA Net Initial Yield (NIY) v 'topped-up' NIY</u>	(€ Thousand)	
	31 December 2018	31 December 2017
Completed property portfolio	33,523	28,237
Allowance for estimated purchasers' costs	-	-
Gross up completed property portfolio valuation (B)	33,523	28,237
Annualized cash passing rental income	1,495	1,224
Property outgoings	(234)	(209)
Annualized net rents (A)	1,261	1,015
Add: notional rent expiration of rent-free periods or other lease incentives	-	-
Topped-up net annualized rent (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 and "Topped-up" considers those buildings/units that are not under refurbishment.
Property outgoings is based on those recurrent costs directly related to the units that are not under refurbishment.

<u>EPRA Vacancy Rate</u>	(€ Thousand)	
	31 December 2018	31 December 2017
Estimated Rental Value of vacant space	118	133
Estimated rental value of the whole portfolio	1,733	1,362
EPRA Vacancy Rate	6.81%	9.77%

EPRA vacancy rate does not consider those buildings/units that are under refurbishment.

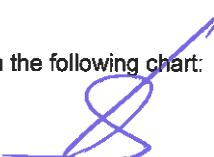
<u>Property Related Capex</u>	(€ Thousand)	
	31 December 2018	31 December 2017
Acquisitions	14,642	1,427
Capex		
Like for Like Portfolio	201	372
2018 Acquisitions	152	-
2017 Acquisitions	-	104
CAPITAL EXPENDITURE	14,995	1,903

<u>Like for Like Rental Growth</u>		
	31 December 2018	31 December 2017
Like for Like Rental Growth	9.39%	13.83%
LIKE FOR LIKE RENTAL GROWTH	9.39%	13.83%

4. Evolution of the share and treasury shares

As mentioned above, VBARE's shares were admitted to trading on MAB SOCIMIs segment on 23 December 2016 with an initial issuing price of 12.9 euros per share.

The evolution of the value of the share during the year 2018 is showed in the following chart:





Consolidated Directors' Report for the year 2018

Share Price Evolution



Throughout the fiscal year 2018, 142 Thousand shares were negotiated, which implies an average of daily negotiation in that period of 563 shares.

As of 31 December 2018, VBARE has a total of 20,080 treasury shares handled by the liquidity provider (Renta 4 Banco, S.A.). The treasury shares held by VBARE as of 31 December 2018 represents a 0.84% of the total share capital of the Company for that date.

5. Dividend Policy

The SOCIMIs have been regulated by the special tax regime established in the Law 11/2009, of 26 October, as amended by Law 16/2012, of 27 December, which regulates the investment listed corporations in the real estate market.

SOCIMIs are required to distribute dividends to their shareholders, once the commercial obligations that are applicable, the benefit obtained in the exercise, and agree on its distribution within six months after the conclusion of each exercise, in the following manner:

- a) The 100% of the profits from dividends or other shares in profits that were distributed by the entities referred to in paragraph 1 of article 2 of the Law.
- b) At least 50% of profits derived from the transfer of real estate and shares or holdings referred to in paragraph 1 of article 2 of the Law, carried out once the periods referred to in paragraph 3 of article 3 of this Law, subject to the fulfillment of its primary object. The rest of these benefits must be reinvested in other estate or interests affections to the fulfillment of that object, within a period of three years from the date of transmission. In his absence, these benefits must be distributed in its entirety in conjunction with the benefits, if any, which come from the year in which ends the period of reinvestment. If the reinvestment object elements are transmitted before the deadline for the maintenance, those benefits must be distributed in its entirety in conjunction with the benefits, as the case may be, the part of these benefits attributable to periods in which the Company will not be taxed by the special tax regime established in this law.
- c) At least 80% of the rest of the benefits obtained. The dividend shall be paid within one month of the date of the distribution agreement. When the distribution of dividends with charge to reservations from benefits of an exercise in which it has been applied the special tax regime, its distribution will be taken with the agreement referred to in the previous paragraph. The Company is obliged to allocate 10 per cent of the benefits of exercise to the constitution of the legal reserve, until it reaches the 20% of the capital. This book, as long as it does not exceed the limit of 20% of the social capital, is not available for distribution to shareholders. The statutes of these societies may not establish any other reservation of an unavailable other than the previous one.



Consolidated Directors' Report for the year 2018

As set out in the Prospectus ("Documento Informativo de Incorporación al Mercado" or "DIIM"), the Company has adopted a dividend policy which consists in the distribution of a dividend (including premium of shares) equal to the greater of the following amounts:

- i) The 3% of the annual Consolidated Net Equity; or
- ii) The distribution requirements resulting from the application of the SOCIMI Regime.

Dividends will be distributed, provided that sufficient reserves available at that time and within the corporate and tax regime applicable in two payments:

- i) Through an interim dividend - initially planned in or around the third quarter of each fiscal year- ; and
- ii) A supplementary dividend approved by the General Shareholders Meeting.

The obligation to distribute dividends described in this section shall conform at all times to the legislation in force and is only active in the situation in which the Company has record profits. However, if the Company does not generate sufficient benefits, for the Board of Directors to propose a dividend, the possibility of distributing available reserves such as the share premium will be assessed.

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

On 20 December 2017, the Board of Directors of the Parent Company agreed to carry out a distribution by virtue of the delegation made by the General Shareholders' Meeting. The amount distributed amounted to Euro 319 thousand (0.15 Euro per share), having the payment been made effective on 27 December 2017.

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

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

Additionally, on March 4, 2019, the Board of Directors of the Parent Company agreed to distribute a complementary share premium amounting 450 thousand euros (0.19 euros per share), which will become effective on March 15 2019 among the shareholders in proportion to their participation in the capital of the Parent Company.

6. Average payment period to suppliers

The detail of the payments by commercial operations carried out during the fiscal year and outstanding at the end of the consolidated statement of financial position in relation to the legal time limits provided for in the Law 15/2010, as amended by Law 31/2014, is the following:

	2018	2017
	Days	
Average payment period to suppliers	12	29
Settled payments ratio	12	29
Outstanding payments ratio	10	21
	Amount (Euro Thousand)	
Total payments made	5,230	3,444
Total outstanding payments	50	78

(Signature)



Consolidated Directors' Report for the year 2018

7. The team

The team of professionals that make up VBARE constitutes one of the main strengths of the Company. Since its incorporation, has selected the personnel needed to develop its strategy and achieve its objectives. VBARE is a Real Estate Investment Group externally managed by the Management Company. The Management Company works exclusively - and with full dedication - for the Group. It is made up of specialized professionals with extensive experience and proven track record in real estate, financial, valuation, asset management, capital markets and with a deep knowledge of the market.

This expert group of professionals is capable of dealing with investment operations of great complexity in short periods of time and carried out in a comprehensive manner throughout the process of value creation: from the identification of the investment until the active management and potential rotation of the asset. The Company is supervised by a Board of Directors consisting of 6 directors including 2 independent and a Chief Executive Officer, together with competencies in the real estate industry, in the field of valuation, regulatory, financial and legal.

In addition, the group has its own staff that ensures the day-to-day operations of the portfolio of investment properties, which include financial control functions and operations, property management, commercialization and project management.

8. Risk Management

VBARE has established a system of control of risks covered by their activity and is suitable for the Company's risk profile. These policies are supervised by the Board of Directors.

The risk control also includes the management of financial risk. Policies to cover each type of risk are detailed in the accompanying Notes to the Consolidated Financial Statements.

9. Activities in the field of research and development

VBARE has not carried out activities in the field of research and development in the year 2018.

10. Circumstances that have arisen after the close of the financial year

On January 8, 2019, VBARE formalized the purchase of a building of 27 dwellings and 2 commercial premises located in a building located on Vallehermoso street in the city of Madrid. The purchase price has amounted 5,264 thousand euros plus transaction costs. VBARE, additionally, formalized a mortgage loan with Banca Pueyo for an amount of 3.43 million euros, contributing the rest of the purchase price through cash available. The formalized mortgage loan will accrue a fix interest rate of 1.8% during the first 12 years and a variable Euribor 12 months + 1.8% the subsequent 8 years, that is to say, until its maturity date. The loan amortization is monthly with a progressive increasing biannual. Likewise, it includes a partial amortization at the end of year 15 of 23.3% of the mortgage loan principal.

According to the Parent Company's Directors, no other facts or circumstances occurred after the year ended 31 December 2018 have come to their attention which may have significant impact on these Consolidated Financial Statement.

11. Prospects for the 2019 financial year

After a 2018 of growth, a consolidation 2019 is approaching in the real estate sector.

With an exceptional year-on-year variation with an economic growth of 2.6% in 2018 and a growth forecast of 2.2% in 2019, according to Funcas and with unemployment in continuous decline, Spain ended 2018 just below 15% of the unemployment rate, the lowest in the last decade. On the other hand, mortgages granted increased by 10% in 2018 and interest rates remain low. The number of national real estate transactions increased by 11% with respect to 2017. All the Spanish Regions registered price increases at some point during 2018, although there were fluctuations. Even so, the majority of the regions are below the historical maximum.

It is estimated that in 2019 the number of real estate transactions will increase up to 587,000 (an increase of 5.4%) and in 2020 it would reach 615,000 (4.8%). Housing sales market, therefore, is evolving at a good



Consolidated Directors' Report for the year 2018

pace. With respect to the rental market, the number of annual contracts in main house will be closed in 2018 in 566,000 contracts.

The Catalan political crisis has impacted the residential real estate activity in Catalonia. Investors and individuals have opted to go to other Spanish destinations, benefiting mainly from this transfer of customers Madrid, but also Valencia and Malaga, where prices continued to rise significantly.

2019 is a year with certain uncertainty from the political point of view, since European, national, regional and municipal elections will take place in less than two months. From VBARE, we will be aware to the outcome of these elections and to any possible regulatory changes that could affect to the residential sector for rent and/or the Socimi Regime.

The rental market continues to grow. Madrid has experienced a year-on-year growth of 8% in its price evolution, foreseeing that in 2019 this growth will be reduced to 6-7%. The number of families and individuals who decide to opt for rent is increasing. According to Eurostat, this number is approximately around 22% in Spain, estimating that this percentage will gradually approach the European average, which stands at around 33% over the years. The inaccessibility to the financial credit by young people, geographical mobility in the young class are some reasons for this growth. It is important to mention that despite the messages launched in certain media, it is estimated that only 4% of the rental housing park is controlled by large funds and holders of housing portfolios.

After a 2018 that has meant a year of significant growth for VBARE, 2019 should not be less. With a larger team and enhanced experience, VBARE intends to continue to grow its portfolio and consolidate itself as one of the "key players" in the Spanish rental residential sector.

The objective for the 2019 fiscal year is to continue with our strategy of creating value for our shareholders by improving the profitability of the existing portfolio, as well as the acquisition of new assets at attractive prices, with potential rents increase and value in the medium term. With this objective we are analyzing numerous investment opportunities both in Madrid and in other Spanish cities and we have the intention to raise new funds between Spanish and international investors to take advantage of the positive market momentum.

Additionally, during this year a large portion of the portfolio could be divested, having complied with the minimum holding period required to sell assets benefitting from the special SOCIMI tax regime law. VBARE is currently reviewing the portfolio to determine what assets would be marketed for sale. As contemplated in VBARE's initial business plan, upon the sale of those assets, the intention of VBARE is to retribute our shareholders distributing part of the profits as extraordinary dividends and to reinvest the balance acquiring new assets that fulfill our strategy to create additional value for the shareholders.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be a stylized 'J' or a similar character.

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.	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:
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. sobre esta materia.</p> <p>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.</p>

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.	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:
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.	<ul style="list-style-type: none"> - 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.
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.	Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. sobre esta materia.
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.	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 scepticismo 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. (So242)



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
.....



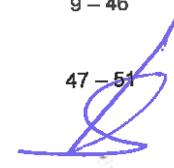
VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'S. Gómez' or a similar name, positioned below the annual report title.

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	





VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.

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
		4.988	8.494
Activos corrientes			
Anticipos a proveedores	7	33	
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	13	31	32
Inversiones financieras a corto plazo	7	9	18
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	7,17	43	40
Periodificaciones a corto plazo			
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.



VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.

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 8^a, hoja M-598783, inscripción 1^a. 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 sujetas 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 sujetas 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.

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, ~~en criterios de clasificación contable de determinados tipos 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 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.

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 períodos 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.



VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.

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 "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 períodos 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



VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.

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.



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, fluirá 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.



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

3.12. Impuestos sobre beneficios

Régimen general

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

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

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

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

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

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

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

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



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

Régimen tributario SOCIMI

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

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

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

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

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

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

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

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

Otros impuestos

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

3.13. Transacciones con partes vinculadas

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



Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

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

3.14. Información medioambiental

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

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

4. Uso de estimaciones

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

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

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

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

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



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)	-	(81)
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	-	(199)	(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 generarán 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		Créditos, derivados y otros		
	Valores representativos de deuda	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		Derivados y otros			
	Deudas con entidades de crédito	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	31/12/2018	31/12/2017	Derivados y otros	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:

	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	Años posteriores	Miles de Euros	
						Total	
Deudas con entidades de crédito	332	369	428	488	9.921	11.538	
Otros pasivos financieros		222				222	
Proveedores	125					125	
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	1.204					1.204	
Remuneraciones pendientes de pago	15					15	
Anticipos de clientes	16					16	
Total pasivos financieros	1.692	591	428	488	9.921	13.120	



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	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	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:

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

		Miles de Euros									
		% Parte Directa	Capital social	Prima de emisión	Reservas	Resultado del ejercicio	Total patrimonio neto	Coste	Valor en libros	Deterioro	Valor Neto Contable
31 de diciembre de 2018											
Denominación/Domicilio											
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			

		Miles de Euros									
		% Parte Directa	Capital social	Prima de emisión	Reservas	Resultado del ejercicio	Total patrimonio neto	Coste	Valor en libros	Deterioro	Valor Neto Contable
31 de diciembre de 2017											
Denominación/Domicilio											
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
Saldo a 31 de diciembre de 2016	1.602.575	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 Guita, 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 Guita, 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.

**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
	<hr/> 25.442	<hr/> 23.012
Costes de emisión de capital (miles de euros)	(606)	(546)
	<hr/> 24.836	<hr/> 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

	Número de acciones	Valor	Miles de euros
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 31 de diciembre de 2018	20.080	247	

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, permuto 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:

Miles de euros

Base de distribución

(1.895)

Beneficio /(Pérdida)

Distribución

(1.895)

Resultados negativos de ejercicios anteriores

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:

Miles de euros

Base de distribución

(1.148)

Beneficio /(Pérdida)

Distribución

(1.148)

Resultados negativos de ejercicios anteriores

Política de distribución de dividendos

El dividendo se pagará en efectivo, y será reconocido como un pasivo en las Cuentas Anuales en el periodo 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 "Período medio de pago a proveedores" al plazo que transcurre desde la fecha de factura hasta el pago material de la operación según se desprende de la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas mencionado anteriormente.



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:

Entidad financiera	Fecha constitución	Vencimiento	Tipo de interés	Importe finanziado	Deuda a largo plazo		Deuda a corto plazo		Gasto financiero del periodo	Intereses pagados
					Principal	Intereses devengados no pagados	Principal	Intereses devengados no pagados		
Bankinter	21/04/2016	21/04/2031	Variable Eur12+1.25%	2.100	1.811	75	-	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	1	
Sabadell	30/07/2018	30/09/2030	Fijo 1.8%	900	884	2	-	-	-	
Sabadell	02/10/2018	30/12/2030	Fijo 1.8%	735	721	2	-	-	-	
Sabadell	09/10/2018	30/12/2030	Fijo 1.8%	800	792	2	-	-	-	
					11.918		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:



VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

Entidad financiera	Fecha constitución	Vencimiento	Tipo de interés	Importe financiado	Deuda a largo plazo		Deuda a corto plazo		Gasto financiero del periodo	Intereses pagados
					Principal	Principales	Intereses devengados no pagados			
Bankinter	21/04/2016	21/04/2031	Variable Eur12+1,25%	2.100	1.887	73	5	29	25	
Bankinter	19/07/2016	19/07/2031	Fijo 1,8%	750	679	25	3	14	13	
Bankinter	19/07/2016	19/07/2031	Fijo 1,8%	300	271	10	1	6	5	
Sabadell	30/11/2016	31/12/2031	Fijo 1,8%	600	550	38	-	13	11	
Sabadell	30/11/2016	31/12/2031	Fijo 1,8%	637	586	40	-	13	12	
Sabadell	26/04/2017	30/04/2032	Fijo 1,8%	187	179	2	-	3	2	
Sabadell	26/04/2017	30/04/2032	Fijo 1,8%	1.250	1.212	16	-	17	16	
Sabadell	26/04/2017	30/04/2032	Fijo 1,8%	250	241	3	-	4	3	
Sabadell	10/05/2017	10/05/2032	Fijo 1,8%	508	495	7	-	6	6	
				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
Impuesto sobre el Valor Añadido	31	-	30	-
Seguridad Social	-	7	-	6
Otros impuestos	-	-	2	-
	31	59	32	18

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

13.2. Impuesto de sociedades



VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.

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			Miles de euros
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total	
	Saldo de Ingresos y gastos del ejercicio	(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 perdidas por deterioro de participaciones en sociedades vinculadas (nota 8), otros gastos no deducibles, así como a los costes de emisión de capital social relativos 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:

	31 Diciembre		Miles de Euros
	2018	2017	
Sueldos, salarios y asimilados	293	231	
Cargas sociales	66	51	
Total	359	282	

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



VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018

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

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

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

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

c) Otros gastos de explotación:

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

	Miles de Euros	
	31 Diciembre	2018
Arrendamientos y cánones		44
Reparaciones y conservación		226
Servicios de profesionales independientes		2.091
Primas de seguros		33
Servicios bancarios y similares		11
Publicidad, propaganda y relaciones públicas		26
Suministros		68
Otros servicios		32
Servicios exteriores		2.531
 Tributos		 53
 Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales (nota 7)		 42
 Total		 2.626
		2017
		41
		167
		1.253
		27
		3
		55
		14
		1.596
		44
		53
		36
		1.693

La línea de gastos de Servicios de profesionales independientes tiene la siguiente composición:

	Miles de Euros	
	31 Diciembre	2018
Honorario de Gestión – ver nota 1 y 17		542
Honorario de Éxito – ver nota 1 y 17		1.153
Otros servicios de profesionales independientes		396
 Total		 2.091
		2017
		391
		540
		322
		1.253



VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.

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		
	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		
	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 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 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 ejercitarse.

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 sociedades 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 al objeto social de la Sociedad.

19. Provisiónes 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.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be a stylized 'S' or a similar letter, is placed here.



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



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



VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.

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 Ephrati
(Miembro del Consejo de Administración)

Juan Manuel Soldado Huertas
(Vicepresidente del Consejo de Administración)

Ido Nouberger
(Miembro del Consejo de Administración)

Juan José Nieto Bueso
(Miembro del Consejo de Administración)

Yesnayau Manne
(Miembro del Consejo de Administración)

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 cuenta 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 cifras 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%.

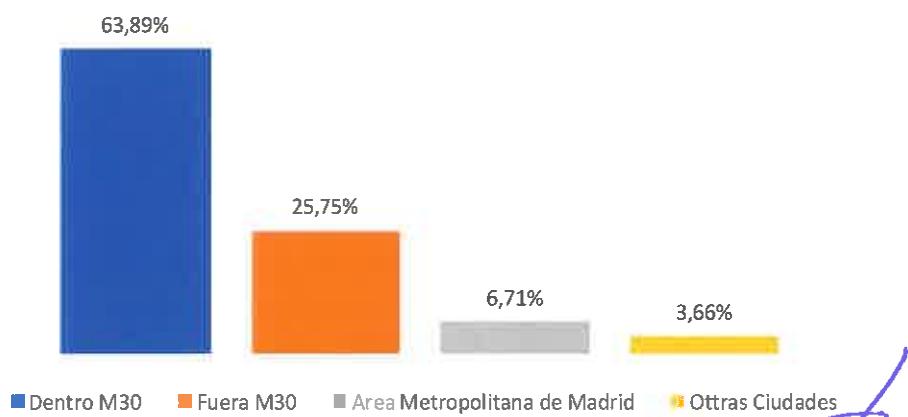


Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2018

- 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:



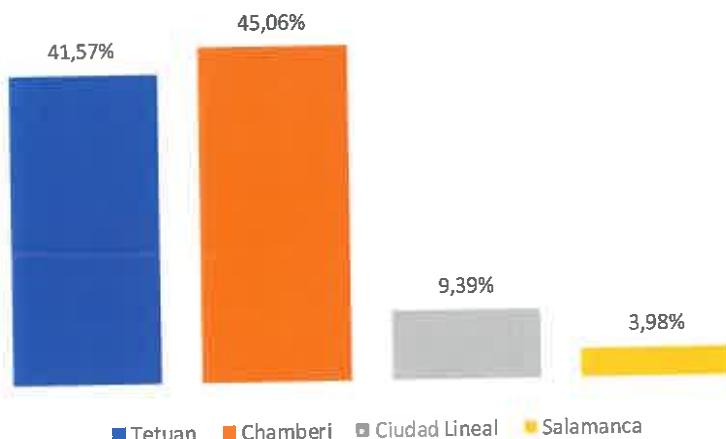
LOCALIZACION DEL PORTFOLIO





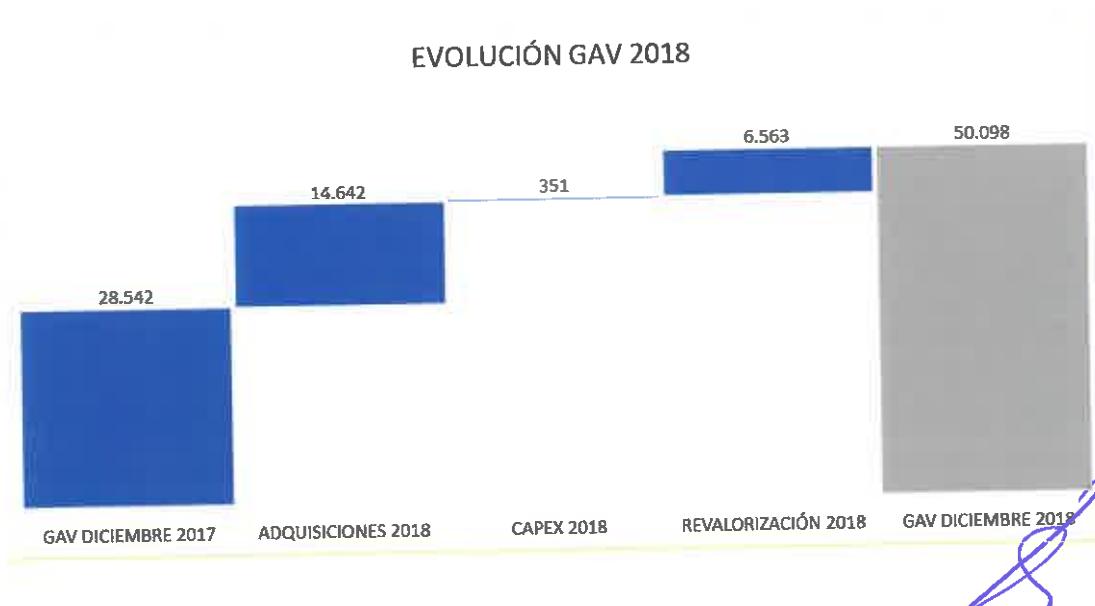
Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2018

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
Incluir:		
(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

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

	(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.

EPRA Vacancy Rate

	(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.

Property Related Capex

	(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

Like For Like Rental Growth

	(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%



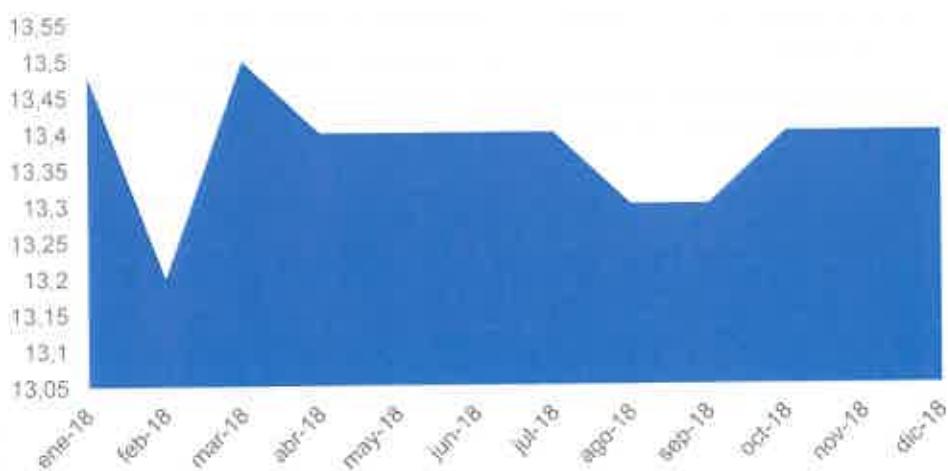
Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2018

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

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

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



Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2018

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2018

6. Período medio de pago a proveedores

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

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

7. El equipo

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

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

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

8. Gestión de riesgos

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

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

9. Actividades en materia de investigación y desarrollo

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

10. Circunstancias acaecidas tras el cierre del ejercicio

El 8 de enero de 2019, VBARE formalizó la compra de un edificio de 27 viviendas y 2 locales comerciales ubicadas en un inmueble sito en la calle Vallehermoso de la ciudad de Madrid. El precio de compra ascendió a 5.264 miles de euros más costes de transacción. VBARE, a su vez, formalizó un préstamo hipotecario con Banca 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 comercializarán 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.