



Madrid, 31 de octubre de 2018

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014, sobre abuso de mercados y en el artículo 228, del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015 de 23 de octubre y disposiciones concordantes, así como, en la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil (**MAB**), VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**" o "**VBARE**"), pone en conocimiento lo siguiente:

HECHO RELEVANTE

- I.** Informe de Revisión Limitada correspondiente a los Estados Financieros Intermedios Resumidos y Consolidados de la Sociedad y sociedades dependientes, del periodo de nueve (9) meses, finalizado el 30 de septiembre de 2018.
- II.** Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados de la Sociedad y sociedades dependientes, del período de nueve (9) meses, finalizado el 30 de septiembre de 2018, preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), formulados el 31 de octubre de 2018 en español e inglés.

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración que pueda ser necesaria.

D. Íñigo Sánchez del Campo Basagoiti
Secretario No Consejero del Consejo de Administración
VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.



VBARE IBERIAN PROPERTIES SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de revisión limitada de estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018 elaborados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE)



INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

A los accionistas de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. por encargo del Consejo de Administración:

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. (en adelante la sociedad dominante) y sociedades dependientes (en adelante el grupo), que comprenden el balance al 30 de septiembre de 2018, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al periodo intermedio de nueve meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la sociedad dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

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

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos del periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.



Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 2 adjunta, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Gonzalo Sanjurjo Pose

31 de octubre de 2018

INSTITUTO DE CENSORES
JURADOS DE CUENTAS
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2018 Núm. 01/18/12141

30,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

Informe sobre trabajos distintos
a la auditoría de cuentas



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

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de Septiembre de 2018, preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE)

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

Índice

	Página
Balance intermedio resumido consolidado	3-4
Cuenta de resultados intermedia resumida consolidada	5
Estado del resultado global intermedio resumido consolidado	6
Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado	7
Estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado	8
Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados	9 – 34





Balance intermedio resumido consolidado al 30 de Septiembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017

(Expresado en miles de Euros)

Activos	Nota	30 de septiembre de 2018	31 diciembre 2017
Activos no corrientes		37.258	28.620
Inmovilizado material		3	4
Inversiones inmobiliarias	3	37.150	28.542
Inversiones financieras a largo plazo	4	105	74
Activos corrientes		5.431	8.494
Anticipos a proveedores		69	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		64	53
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	4	25	21
Otros créditos con las Administraciones Públicas	9	39	32
Inversiones financieras a corto plazo	4	3	18
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	4,12	6	9
Periodificaciones a corto plazo		43	40
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	4,5	5.246	8.374
Total Activos		42.689	37.114

Las notas 1 a 15 son parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018.

**Balance intermedio resumido consolidado al 30 de septiembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017**

(Expresado en miles de Euros)

Patrimonio Neto y Pasivos	Nota	30 septiembre 2018	31 diciembre 2017
Patrimonio neto		34.177	29.973
Capital social	6	11.949	10.746
Prima de emisión	6	12.889	11.720
Acciones y participaciones en patrimonio propias	6	(252)	(248)
Resultados acumulados	6	9.591	7.755
Pasivos no corrientes		7.507	6.227
Deudas a largo plazo		7.507	6.227
Deudas con entidades de crédito	4,8	7.301	6.100
Otros pasivos financieros	4	206	127
Pasivos corrientes		1.005	914
Deudas a corto plazo		315	238
Deudas con entidades de crédito	4,8	315	223
Otros pasivos financieros	4	-	15
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	4,12	-	3
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		690	673
Proveedores	4	199	65
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	4,12	430	577
Remuneraciones pendientes de pago	4	17	1
Otras deudas con las Administraciones Públicas	9	31	18
Anticipos de clientes	4	13	12
Total Patrimonio neto y pasivos		42.689	37.114

Las notas 1 a 15 son parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018.



Cuenta de resultados intermedia resumida consolidada correspondiente al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018 y el 30 de septiembre de 2017

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

Operaciones continuadas	Nota	30 septiembre 2018	30 septiembre 2017
Ingresos brutos de arrendamiento		1.003	781
Gastos de explotación de los activos inmobiliarios	10b	(392)	(363)
Resultado de explotación de las operaciones inmobiliarias		611	418
Variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias	3,10a	2.644	3.047
Resultado neto de operaciones inmobiliarias		3.255	3.465
Gastos generales y administrativos	10c	(1.312)	(1.208)
Resultado operativo		1.943	2.257
Resultado financiero	10d	(107)	(80)
Resultado antes de impuestos		1.836	2.177
Impuestos sobre beneficios	9	-	-
Resultado del periodo atribuido a los accionistas		1.836	2.177
Ganancias por acción básicas y diluidas (Euro)	6	0,82	1,29

Las notas 1 a 15 son parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018.



Estado del resultado global intermedio resumido consolidado correspondiente al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018 y el 30 de septiembre de 2017

(Expresado en miles de Euros a menos que se indique lo contrario)

	Nota	30 septiembre de 2018	30 de septiembre de 2017
Resultado del periodo		1.836	2.177
Otro resultado global:			
Partidas que no se reclasificarán a resultados		-	-
Partidas que posteriormente pueden ser reclasificadas a resultados		-	-
Otro resultado global del periodo		1.836	2.177
Atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante		1.836	2.177

Las notas 1 a 15 son parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018.



Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado correspondiente al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018 y el 30 de septiembre de 2017

(Expresado en miles de Euros a menos que se indique lo contrario)

	Capital	Prima de emisión	Acciones en patrimonio propias	Resultados acumulados	Total
SALDO INICIAL A 1 DE ENERO DE 2017	8.013	7.688	(323)	5.504	20.882
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	2.177	2.177
Operaciones con socios o propietarios:					
Aumentos de capital (neto de costes de emisión)	2.733	4.352	-	-	7.085
Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias	-	-	70	-	70
SALDO FINAL A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2017	10.746	12.040	(253)	7.681	30.214
SALDO INICIAL A 1 DE ENERO DE 2018	10.746	11.720	(248)	7.755	29.973
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	1.836	1.836
Operaciones con socios o propietarios:					
Aumentos de capital (neto de costes de emisión)	1.203	1.938	-	-	3.141
Distribución de prima de emisión	-	(769)	-	-	(769)
Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias	-	-	(4)	-	(4)
SALDO FINAL A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2018	11.949	12.889	(252)	9.591	34.177

Las notas 1 a 15 son parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018.



Estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado correspondiente al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018 y el 30 de septiembre de 2017

(Expresado en miles de Euros a menos que se indique lo contrario)

	Nota	30 septiembre de 2018	30 de septiembre de 2017
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		(761)	(1.730)
Resultado del periodo		1.836	2.177
Total ajustes del resultado:		(2.597)	(3.907)
Ajustes del resultado:		(2.536)	(2.930)
- Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	3	(2.644)	(3.047)
- Amortización Inmovilizado Material		1	37
- Ingresos financieros	10d	-	(1)
- Gastos financieros	10d	107	81
Cambios en el capital corriente:		(61)	(977)
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(96)	207
- Acreedores y otras cuentas a pagar		35	(1.184)
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(5.964)	(1.846)
- Pagos por inmovilizado material		-	(2)
- Pagos por inversiones inmobiliarias	3	(5.964)	(1.844)
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		3.597	8.957
- Cobros (Pagos) por instrumentos de patrimonio	6	3.141	6.887
- Adquisición de acciones propias	6	(18)	(45)
- Enajenación de acciones propias	6	14	114
- Devolución de Prima de emisión	6	(769)	-
- Deudas con entidades de crédito (Cobros por financiación)	8	1.491	2.152
- Deudas con entidades de crédito (pagos por amortización e intereses)	8	(262)	(151)
Aumento / disminución neta del efectivo o equivalentes		(3.128)	5.381
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del periodo	5	8.374	3.577
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	5	5.246	8.958

Las notas 1 a 15 son parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018.



Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018

1. Información general

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018

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

Régimen SOCIMI

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

Requisitos de inversión (Art. 3)

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

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

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

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

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

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



Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018

En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la Sociedad al menos durante seis 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 seis años posteriores a la fecha de transmisión.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

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

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

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

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

De igual manera, tras la formulación de las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017 de la Sociedad Dominante en 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.



Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018

Adicionalmente, 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.

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

A 30 de septiembre de 2018, la Sociedad, a juicio de los Administradores de la misma, cumplía con todos los requisitos establecidos en el régimen SOCIMI y estiman que la Sociedad cumplirá con dichos requisitos al cierre del ejercicio 2018.

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

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

La Sociedad es Dominante de un grupo de sociedades, y presenta sus cuentas anuales consolidadas preparadas de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE). Al 30 de septiembre de 2018, VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. es la Sociedad Dominante del Grupo VBARE (en lo sucesivo "el Grupo"). No se han producido cambios en el perímetro de consolidación del Grupo respecto al presentado al 31 de diciembre de 2017.

1.2 Contrato de Gestión

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

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

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



Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018

fondos y la colaboración en la localización y contratación con proveedores de servicios según se requiera, así como la firma de contratos de financiación y otros acuerdos o documentos accesorios en nombre de la Sociedad.

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

- a) **"Honorario de Gestión"**: la Sociedad Gestora tendrá derecho a recibir un Honorario de Gestión calculado trimestralmente (tal como se encuentra definido en el Contrato de Gestión), comenzando a partir del trimestre natural en el que la Sociedad haya realizado su primera inversión en activos considerados inversiones inmobiliarias. El Honorario de Gestión para el trimestre en cuestión serán:
- (i) Hasta la Oferta de Suscripción (la oferta inicial en el mercado de valores y/o la cotización de las acciones de la Sociedad en un mercado regulado o sistema multilateral de negociación de la OECD), el resultado de multiplicar el 0,25 del "Relevant Management Fee Percentage" (como se define posteriormente) por el Valor Razonable de las inversiones inmobiliarias (tal como queda definido en el Contrato de Gestión);
 - (ii) Tras la Oferta de Suscripción - el resultado de multiplicar el 0,25 del "Relevant Management Fee Percentage" (como se define posteriormente) por el valor en libros del total del cifra de activo (tal como queda definido en el Contrato de Gestión).

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

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

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

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

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



Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018

- (a) El Honorario de Éxito acumulado con respecto a cualquier año (tal como se define en el Acuerdo de Gestión) que termine antes de la finalización de la Oferta de Suscripción, deberá pagarse a la Sociedad Gestora, dentro de los 7 días desde la finalización de la Oferta de Suscripción;
 - (b) Para cualquier año finalizado tras completarse la Oferta de Suscripción, dentro de los 7 días laborables de la fecha de formulación de las cuentas anuales consolidadas auditadas de la Sociedad;
 - (c) Cuando la Sociedad sea liquidada durante el año - en la fecha de liquidación de la Sociedad.
- Tras la Oferta de Suscripción, la Sociedad Gestora tendrá la opción, notificando por escrito a la Sociedad antes del 31 de diciembre de cada año, de recibir todo o parte del Honorario de éxito de cada ejercicio en acciones cotizadas de la Sociedad. La cantidad de acciones a emitir a la Sociedad Gestora será el resultado de dividir el Honorario de éxito (excluyendo el IVA) por el valor de cotización de la acción de la Sociedad, basado en la cotización media durante los 30 días de negociación previos al cierre del ejercicio y la consumación de tal opción. El IVA aplicable deberá pagarse inmediatamente con los fondos disponibles, incluso si el Honorario de Éxito se pagara con acciones de la Sociedad, conforme a lo dispuesto en esta cláusula.
- d) **Gastos:** A excepción de los costes y gastos de la Sociedad Gestora (como se definen en el Contrato de Gestión), la sociedad Dominante deberá asumir todos los costes y gastos relacionados con su actividad. La Sociedad correrá con todos los costes y gastos relativos a su establecimiento, incluidos todos los costes relacionados con el registro y la constitución de la sociedad; los gastos relativos a la oferta inicial de acciones, etc.
 - e) **Duración del Contrato de Gestión.** El Contrato de Gestión estará sujeto a un período inicial de cinco años (el "**Periodo inicial**") y ninguna de las partes podrá rescindir el presente acuerdo durante el período inicial, salvo en las circunstancias previstas en el propio Contrato de gestión. Tras el período inicial, el Contrato de Gestión se renovará automáticamente por periodos de seis años, si ninguna de las partes (la Sociedad Dominante o la Sociedad Gestora) establece lo contrario. En cualquier momento, después del término del Período Inicial, la Sociedad Gestora y la Sociedad Dominante por acuerdo de los accionistas de la misma (por resolución de los accionistas de la Sociedad Dominante aprobada por una mayoría de al menos el 75% de los accionistas con derechos de voto), tendrá derecho a rescindir el Contrato de Gestión, si se notifica a la otra parte con 180 días de antelación.

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

2.1. Marco Normativo

Los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018, se han obtenido a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y sus filiales al 30 de septiembre de 2018, han sido preparadas por los Administradores de la Sociedad Dominante de acuerdo con la NIC 34 "Información financiera intermedia" y deben leerse conjuntamente con las cuentas anuales consolidadas del Grupo al 31 de diciembre de 2017. Las políticas y principios contables se mantienen sin cambios con respecto a los aplicados a 31 de diciembre de 2017.

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

Durante el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio anterior. La preparación de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados, a pesar de no coincidir con el año fiscal del Grupo y de las sociedades que lo integran (ya que el cierre del ejercicio fiscal es el 31 de diciembre de cada año), no obedece al cumplimiento de requerimientos legales o reglamentarios.



Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018

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

Los Administradores de la Sociedad Dominante han preparado estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados para el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018 atendiendo al principio de empresa en funcionamiento.

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

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

Nuevas normas NIIF-UE, modificaciones e interpretaciones CINIIF emitidas

- a) Normas, modificaciones e interpretaciones que todavía no han entrado en vigor pero que se pueden adoptar con anticipación:
- NIIF 16 "Arrendamientos"
 - NIIF 9 "Componente de pago anticipado con compensación negativa"

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

- b) Normas, modificaciones e interpretaciones a las normas existentes que no pueden adoptarse anticipadamente o que no han sido adoptadas por la Unión Europea a la fecha de formulación de las Cuentas Anuales Consolidadas por el Consejo de Administración.
- NIIF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) "Venta o aportación de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos".
 - NIIF 17 "Contratos de seguros"
 - CINIIF 23, "Incertidumbre sobre el tratamiento del impuesto sobre las ganancias".
 - NIC 28 (Modificación) "Intereses a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos".
 - NIC 19 (Modificación) "Modificación, reducción o liquidación del plan".

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

2.2. Comparación de la información

Conforme a lo exigido en las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, la información contenida en estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al 30 de septiembre de 2018 se presenta a efectos comparativos con la información relativa al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017 para la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada, estado del resultado global intermedio resumido consolidado, estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado, estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado y al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 para el balance intermedio resumido consolidado.

2.3. Estacionalidad de las operaciones

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

2.4. Información segmentada

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



Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018

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

2.5. Responsabilidad de la información y uso de estimaciones

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

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

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

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

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

2.6. Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar en las notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados u otros asuntos, el Grupo, de acuerdo con la NIC 34, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con los Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018.

3. Inversiones inmobiliarias

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

A continuación se presenta el detalle y movimiento ocurrido bajo este epígrafe durante el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018:

	Miles de euros		
	Inversiones inmobiliarias	Opción de compra inversiones inmobiliarias y depósitos	Total
Saldo a 1 de enero de 2017	23.390		23.390
Adquisiciones	1.360	-	1.360
Costes de transacción capitalizados	67	-	67
Desembolsos posteriores capitalizados	476	-	476
Otros	(17)	-	(17)
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	3.266	-	3.266
Saldo a 31 de diciembre de 2017	28.542	-	28.542
Adquisiciones	3.612	2.020	5.632
Costes de transacción capitalizados	108	-	108
Desembolsos posteriores capitalizados	216	-	216
Otros	8	-	8
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	2.644	-	2.644
Saldo a 30 de septiembre de 2018	35.130	2.020	37.150



Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018

Entre el 1 de enero de 2018 y el 30 de septiembre de 2018 se han 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 1.105 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 €2mn. La Sociedad ejerció la opción de compra, el día 3 de octubre de 2018 tras cumplirse por el Concedente las condiciones pactadas en la misma. El precio de compraventa del inmueble ascendió a €10,5mn. Ver Nota 15.
- 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 1.360 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).

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

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

Proceso de valoración

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

A continuación, se informa sobre el coste y valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 30 de septiembre de 2018 y el 31 de diciembre de 2017:

	Miles de euros			
	30 de septiembre 2018		31 de diciembre 2017	
	Coste	Valor razonable	Coste	Valor razonable
Inversiones inmobiliarias (*)	21.664	35.130	17.720	28.542

(*) En el importe del coste y del valor razonable al 30 de septiembre de 2018 de la tabla anterior no están incluidas las cantidades correspondientes a la opción de compra de inversiones inmobiliarias ni a los costes asociados a la misma explicados anteriormente.

Los resultados reconocidos en la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada derivados del reconocimiento de las inversiones inmobiliarias a su valor razonable a 30 de septiembre de 2018 ascienden a 2.644 miles de euros (a 30 de septiembre de 2017: 3.047 miles de euros). De acuerdo con la NIIF 13, pueden surgir algunas situaciones en las que los precios de transacción pueden no representar el valor razonable de un activo en el momento del reconocimiento inicial.

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



Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018

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

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

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

El detalle de los activos valorados a valor razonable (sin tener en consideración la opción de compra en inversiones inmobiliarias) a 30 de septiembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 se presenta a continuación:

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Inversiones inmobiliarias	-	-	35.130
Total a 30.09.2018	-	-	35.130
Inversiones inmobiliarias	-	-	28.542
Total a 31.12.2017	-	-	28.542

Metodología:

a) Método Comparable:

La metodología utilizada para calcular el valor razonable de las inversiones inmobiliarias que no están alquiladas al 30 de septiembre de 2018 es el método de comparación. Este método se basa en el principio de sustitución, lo que significa que se compara el activo con otros cuyos valores son conocidos. Cuanto mayor es la similitud, en cuanto al tipo de construcción, ubicación, más fiable es el resultado.

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

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

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



Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018

b) Método de descuento de flujos de efectivo:

La metodología de valoración adoptada con objeto de determinar el valor razonable de los inmuebles arrendados es el método del descuento de flujos de efectivo con la proyección de los ingresos netos de explotación a 5 años y capitalizar el 6º año con una rentabilidad ("yield") de salida de entre 3,5% y 4,8% y aplicando una Tasa Interna de Retorno para el descuento los flujos de efectivo obtenidos entre 5,25% y 6,75%.

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

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

Análisis de sensibilidades

Basándose en las simulaciones realizadas, el impacto recalculado en el valor razonable de inmuebles de una variación del 1% en la tasa de descuento produciría los siguientes impactos a 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017:

	Miles de euros			
	Resultado teórico			
	30 septiembre 2018		31 diciembre 2017	
	-1%	+1%	-1%	+1%
Valoradas por el método del descuento de flujos	33.679	36.297	27.745	29.671
Valoradas por el método de comparables	-	-	-	-
Total valor razonable de inversiones inmobiliarias	33.679	36.297	27.745	29.671

Compromisos

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

Hipotecas

Determinados activos incluidos bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias cuyo valor mercado asciende a 31.279 miles de euros en su conjunto (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 8).

4. Análisis de los instrumentos financieros

4.1. Análisis por categorías

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

Activos financieros:

	Miles de euros			
	Activos no corrientes			
	Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros	
	30/09/2018	31/12/2017	30/09/2018	31/12/2017
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	105	74
	-	-	105	74



Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018

	Activos corrientes			
	Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros	
	30/09/2018	31/12/2017	30/09/2018	31/12/2017
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	5.349	8.422
	-	-	5.349	8.422
Total activos financieros	-	-	5.454	8.496

Bajo la categoría de activos financieros no corrientes el Grupo reconoce el importe relativo a los depósitos realizados en los correspondientes organismos públicos derivados de arrendamientos por importe de 98 miles de euros y adicionalmente 7 miles de euros correspondientes a la participación mantenida en el Banco de Crédito Social Corporativo, S.A., derivados de la financiación concedida por el Banco de Crédito Hipotecario, S.A.

a) Pasivos financieros:

Miles de euros

	Pasivos no corrientes			
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros	
	30/09/2018	31/12/2017	30/09/2018	31/12/2017
Débitos y partidas a pagar	7.301	6.100	206	127
	7.301	6.100	206	127

	Pasivos corrientes			
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros	
	30/09/2018	31/12/2017	30/09/2018	31/12/2017
Débitos y partidas a pagar	315	223	659	655
	315	223	659	655
Total pasivos financieros	7.616	6.323	865	782

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

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



Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018

4.2. Análisis por vencimientos

El vencimiento de los pasivos financieros del Grupo a 30 de septiembre de 2018 es el siguiente:

						Miles de Euros
	30/09/2019	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2022	Años posteriores	Total
Deudas con entidades de crédito	315	325	339	365	6.409	7.753
Otros pasivos financieros	-	206	-	-	-	206
Proveedores	199	-	-	-	-	199
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	430	-	-	-	-	430
Remuneraciones pendientes de pago	17	-	-	-	-	17
Anticipos de clientes	13	-	-	-	-	13
Total pasivos financieros	974	531	339	365	6.409	8.618

El importe total no coincide con el análisis por categorías debido a que los préstamos que el Grupo mantiene con las diferentes entidades financieras se registraron en cada momento a coste amortizado por lo que todos los costes incurridos en la consecución de dichas financiaciones y que se pagaron en el momento de su concesión se encuentran neteando la deuda pendiente y se van amortizando durante la vida de cada préstamo. El importe pendiente de amortizar de dichos gastos a 30 de septiembre de 2018 asciende a 137 miles de euros.

El vencimiento de los activos financieros del Grupo a 30 de septiembre de 2018 es el siguiente:

						Miles de Euros
	30/09/2019	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2022	Años posteriores	Total
Anticipos a proveedores	69	-	-	-	-	69
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	25	-	-	-	-	25
Otras inversiones financieras	3	105	-	-	-	108
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	6	-	-	-	-	6
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	5.246	-	-	-	-	5.246
Total pasivos financieros	5.349	105	-	-	-	5.454

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 seis años.

5. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

A 30 de septiembre de 2018, el saldo del epígrafe 'efectivo y equivalentes de efectivo' es de libre disposición salvo un total de 356 miles de euros que, a 30 de septiembre de 2018 (360 miles de euros a 31 de diciembre de 2017), se encuentra encomendado para su gestión al proveedor de liquidez (Renta 4 Banco, S.A.).



Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018

6. Patrimonio Neto

Capital y prima de emisión

Miles de euros (excepto número de acciones)	Número de acciones	Capital Social	Prima de emisión	Total
Saldo a 1 de enero de 2017	1.602.575	8.013	7.688	15.701
Aumento de capital	546.689	2.733	4.374	7.107
Costes de emisión de capital	-	-	(23)	(23)
Distribución de prima de emisión	-	-	(319)	(319)
Saldo a 31 de diciembre de 2017	2.149.264 (*)	10.746	11.720	22.466
Aumento de capital	240.457	1.203	1.996	3.199
Costes de emisión de capital	-	-	(58)	(58)
Distribución de prima de emisión	-	-	(769)	(769)
Saldo a 30 de septiembre de 2018	2.389.721 (*)	11.949	12.889	24.838

(*) Esta cifra incluye 20.455 acciones propias a 30 de septiembre de 2018 (20.243 acciones propias a 31 de diciembre de 2017).

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

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

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

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

A 30 de septiembre 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.



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

Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018

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:

	30 septiembre 2018	31 diciembre 2017
Número de acciones	2.389.721	2.149.264
Valor nominal (Euro)	5	5
Capital social (miles de euros)	11.949	10.746
Prima de emisión (miles de euros)	13.493	12.266
	25.442	23.012
Costes de emisión de capital (miles de euros)	(604)	(546)
	24.838	22.466

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

Distribución de prima de emisión

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

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

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

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

Acciones en patrimonio propias

El movimiento del epígrafe de acciones propias durante el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018 y el ejercicio 2017 es el siguiente:



Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018

	Miles de euros	
	Número de acciones	Valor
Saldo a 31 de diciembre de 2016	26.269	323
Aumentos / Compras	3.680	45
Disminuciones / Ventas	(9.706)	(120)
Saldo a 31 de diciembre de 2017	20.243	248
Aumentos / Compras	1.336	18
Disminuciones / Ventas	(1.124)	(14)
Saldo a 30 de septiembre de 2018	20.455	252

Las acciones propias de la Sociedad Dominante a 30 de septiembre de 2018 representan un 0,86% (0,94% al 31 de diciembre de 2017) del total de acciones de la Sociedad Dominante y totalizan 20.455 acciones con un precio promedio de adquisición de 12,47 euros por acción (20.243 acciones con un precio promedio de adquisición de 12,262 euros por acción al 31 de diciembre de 2017).

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

Reservas legales y otras reservas

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

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

A 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 no está constituida la reserva legal por parte de la Sociedad Dominante.

Estructura accionarial

Los principales accionistas de la Sociedad Dominante a 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, con un porcentaje de participación directa o indirecta superior al 5% del capital social, son los siguientes:

Accionista	% del total de acciones (*)		
	30 septiembre 2018		
	Directa	Indirecta	Total
Meitav Dash Provident Funds and Pension Ltd.	12,55%	-	12,55%
Value Base Ltd.	7,38%	4,92%	12,30%
M. Wertheim (holdings) Ltd.	8,37%	-	8,37%
Dan Rimoni	8,10%	-	8,10%
Ido Nouberger (*)	5,12%	-	5,12%



Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018

<u>Accionista</u>	31 diciembre 2017		
	Directa	Directa	Directa
Value Base Ltd.	8,20%	5,47%	13,67%
Meitav Dash Provident Funds and Pension Ltd.	9,30%	-	9,30%
M. Wertheim (holdings) Ltd.	9,30%	-	9,30%
Dan Rimoni	8,92%	-	8,92%
Ido Nouberger (*)	5,69%	-	5,69%

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

Ganancias por acción

a) Básicas:

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

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

	30 septiembre 2018	30 septiembre 2017
Resultado neto del periodo atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante (miles de euros)	1.836	2.177
Número medio ponderado de acciones	2.252.317	1.691.717
Ganancias por acción (Euros)	0,82	1,29

b) Diluidas:

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

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

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

Distribución del resultado

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

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



Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018

Política de distribución de dividendos

El dividendo se pagará en efectivo, y será reconocido como un pasivo en los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados en el periodo en que los dividendos son aprobados por los accionistas de la Sociedad Dominante o sociedades dependientes.

Dada su condición de SOCIMI a efectos fiscales, la Sociedad Dominante se encuentra obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio en la dispuesta en la nota 1 de los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

Durante el período comprendido entre el 1 de enero de 2018 y el 30 de septiembre de 2018 y el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017, no se han distribuido dividendos.

Acuerdo de ampliación de capital social con derecho de suscripción preferente

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, en su reunión del 22 de febrero de 2018 adoptó, entre otros acuerdos, la Aprobación del Documento de Ampliación Reducido (DAR) para que sea sometido al Mercado Alternativo Bursátil (MAB) aprobando un aumento de capital, que incluye la prima de emisión, mediante el uso de la facultad delegada conferida por la Junta General de Accionistas celebrada el 12 de diciembre de 2017, indicándose que existe la posibilidad de que dicho aumento de capital no se suscriba por completo.

Posteriormente, en el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante celebrado el día 23 de marzo de 2018, en virtud de la delegación conferida por la Junta General Universal Extraordinaria celebrada el 12 de diciembre de 2017, al amparo de lo dispuesto en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, se acordó el aumento de capital con derecho preferente de suscripción. El importe nominal del aumento de capital propuesto es de 5.310.465 euros y se realiza mediante la emisión y puesta en circulación de 1.062.093 nuevas acciones nominativas ordinarias de la Sociedad Dominante, de 5 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las acciones de la Sociedad Dominante actualmente en circulación (las "Nuevas Acciones"). Las Nuevas Acciones se emitirán con una prima de emisión de 8,30 euros por cada acción, lo que supone una prima de emisión total de 8.815.371,90 euros, y un tipo de emisión unitario de 13,30 euros por cada una de las Nueva Acciones (en adelante, el "Precio de Suscripción"). El importe efectivo total de la emisión (nominal y prima), considerando el Precio de Suscripción, ascenderá a 14.125.836,90 euros o el importe que resulte, en su caso, en el supuesto de suscripción incompleta.

El 3 de mayo de 2018, el Consejo de Administración acordó ampliar en diez días hábiles adicionales el periodo discrecional de la ampliación de capital acordada por el Consejo de Administración con fecha 23 de marzo de 2018, en el ejercicio de la facultad delegada 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.

Finalmente, 240.457 acciones fueron suscritas por un importe total de 3.198.078 euros.

7. Proveedores y otras cuentas a pagar

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



Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018

8. Deudas con entidades financieras

El detalle de las deudas con entidades de crédito mantenidas por el Grupo a 30 de septiembre de 2018 es el siguiente:

Entidad financiera	Fecha constitución	Vencimiento	Tipo de interés	Importe financiado	Deuda a largo plazo		Deuda a corto plazo		Intereses pagados	
					Principal	Intereses devengados no pagados	Principal	Gasto financiero del periodo		
Bankinter	21/04/2016	21/04/2031	Variable Eur12+1.25%	2.100	1.828	75	5	26	18	
Bankinter	19/07/2016	19/07/2031	Fijo 1.8%	750	658	27	3	14	10	
Bankinter	19/07/2016	19/07/2031	Fijo 1.8%	300	263	10	1	6	4	
Sabadell	30/11/2016	31/12/2031	Fijo 1.8%	600	521	39	-	9	8	
Sabadell	30/11/2016	31/12/2031	Fijo 1.8%	637	555	41	-	10	9	
Sabadell	26/04/2017	30/04/2032	Fijo 1.8%	187	174	6	-	3	3	
Sabadell	26/04/2017	30/04/2032	Fijo 1.8%	1.250	1.179	41	-	15	17	
Sabadell	26/04/2017	30/04/2032	Fijo 1.8%	250	235	8	-	4	3	
Sabadell	10/05/2017	10/05/2032	Fijo 1.8%	508	481	17	-	7	7	
Sabadell	31/01/2018	31/03/2030	Fijo 1.8%	324	316	2	1	1	0	
Sabadell	31/01/2018	31/03/2030	Fijo 1.8%	492	482	2	2	2	0	
B.C.C.(*)	29/01/2018	29/01/2033	Fijo 2%	675	609	32	3	10	7	
Sabadell (**)	12/07/2018	30/09/2030	Fijo 1.8%	625	-	-	-	-	-	
Sabadell (**)	30/07/2018	30/09/2030	Fijo 1.8%	785	-	-	-	-	-	
Sabadell (**)	30/07/2018	30/09/2030	Fijo 1.8%	900	-	-	-	-	-	
					10.383	7.301	300	15	107	85

(*) Banco Cooperativo de Crédito, S.A. El tipo de interés de este préstamo variará a lo largo de la vida del mismo atendiendo a la siguiente estructura: tipo fijo del 2% hasta la fecha del tercer aniversario de la formalización del préstamo hipotecario y un tipo variable Euribor a un año más diferencial del 2% desde la fecha del tercer aniversario de la formalización.

(**) En relación con dichos préstamos bancarios, la Compañía tiene como plazo máximo para disponer del importe concedido hasta el 15 de enero de 2019. Hasta la fecha de disposición, no se devengará interés alguno.

Durante el mes de octubre de 2018 y antes de la formulación de estos estados financieros consolidados, la Compañía ha formalizado los siguientes préstamos bancarios (Ver Nota 15):

Entidad financiera	Fecha constitución	Vencimiento	Tipo de interés	Importe financiado
Sabadell	02/10/2018	30/12/2030	Fijo 1.8%	735
Banca Puyo	03/10/2018	02/10/2039	Fijo 1.8% 12 años + Euribor 12m en adelante	5.250
Sabadell	09/10/2018	30/12/2030	Fijo 1.8%	800
				6.785



Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018

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

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

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

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

A 30 de septiembre de 2018, el Grupo cumple en su totalidad con todos los términos, condiciones, pactos y disposiciones de los acuerdos de financiación en vigor.

A juicio de los Administradores de la Sociedad Dominante, dichos ratios se cumplen al 30 de septiembre de 2018, en la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados y la previsión es que los mismos sean cumplidos en los próximos 12 meses.

El 24 de mayo de 2018, la Sociedad formalizó con Banco Sabadell una póliza de crédito con un límite máximo de 350.000 euros a un tipo de interés fijo del 2,45% y un vencimiento del 10 de mayo de 2019. A 30 de septiembre de 2018, la Sociedad no tiene dispuesto saldo alguno.

9. Administraciones públicas y situación fiscal

9.1. Saldos con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos con las Administraciones Públicas al 30 de septiembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

	Miles de euros			
	30 septiembre 2018		31 diciembre 2017	
	Activos	Pasivos	Activos	Pasivos
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	-	14	-	12
Impuesto sobre el Valor Añadido	39	9	30	-
Seguridad Social	-	8	-	6
Otros impuestos	-	-	2	-
	39	31	32	18

El Grupo no mantiene saldos a largo plazo con la Administración Pública al 30 de septiembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017.



Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018

9.2. Impuesto de sociedades

La conciliación entre resultado consolidado y la suma de las bases imponibles de las sociedades que integran el Grupo para el período comprendido entre el 1 de enero de 2018 y el 30 de septiembre de 2018 se presenta a continuación:

Miles de euros

	Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada			Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			Total
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total	
Saldo de ingresos y gastos del periodo	1.836	-	1.836	-	-	-	1.836
Ajustes de consolidación y conversión a NIIF	-	(2.644)	(2.644)	-	-	-	(2.644)
Impuestos sobre beneficios	-	-	-	-	-	-	-
Diferencias permanentes:	-	-	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias:	-	-	-	-	-	-	-
Con origen en el ejercicio	-	-	-	-	-	-	-
Base imponible (resultado fiscal)			(808)				(808)

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

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

9.3. Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. A 30 de septiembre de 2018 las sociedades del Grupo tienen abiertos a inspección por las autoridades fiscales los principales impuestos que les son aplicables desde su constitución y cuyo periodo de liquidación ha transcurrido a 30 de septiembre 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 los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados.

10. Ingresos y gastos

a) Resultados por variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias

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

b) Gastos de explotación de los activos inmobiliarios

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



Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018

	Miles de euros	
	30 septiembre	
	2018	2017
Coste de gestión de las inversiones inmobiliarias	39	30
Suministros	45	40
Seguros	36	23
Mantenimiento	91	32
Impuesto sobre Bienes Inmuebles	39	31
Mantenimiento zonas comunes	52	68
Costes de comercialización	61	139
Otros gastos	29	-
Total	392	363

c) Gastos generales y administrativos:

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

	Miles de euros	
	30 septiembre	
	2018	2017
Gastos de personal	211	142
Honorario de gestión – ver nota 1.2 (a) y 12	372	279
Honorario de éxito – ver nota 1.2.(c) y 12	417	522
Gastos de profesionales independientes y otros	311	264
Otros Gastos	-	1
Amortización del inmovilizado material	1	-
Total	1.312	1.208

Cálculo del honorario de éxito:

En la siguiente tabla se muestra el cálculo del honorario de éxito al 30 de septiembre de 2018 y 30 de septiembre de 2017 de acuerdo con las condiciones establecidas en el Contrato de gestión, detallado en la nota 1.2.

	Miles de Euros	
	30 septiembre	
	2018	2017
Patrimonio neto al inicio del periodo	29.973	20.882
Incrementos de patrimonio netos durante el periodo (prorrataados)	719	1.565
Resultado del periodo (antes de Honorario de éxito)	2.253	2.697
Hurdle rate (8%)	1.836	1.343
Catch – up acumulado	417	322
Carried interest	-	200
Total Honorario de éxito (16% más IVA)	417	522
Beneficio neto para el accionista	1.836	2.177

Gastos de personal

	Miles de Euros	
	30 septiembre	
	2018	2017
Sueldos, salarios y asimilados	175	122
Cargas sociales	36	20
Total	211	142



Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018

d) Resultado financiero

El resultado financiero a 30 de septiembre de 2018 y 2017 presenta el siguiente desglose:

	Miles de euros	
	30 septiembre	
	2018	2017
Ingresos financieros		
Ingresos por intereses de terceros	-	1
Gastos financieros		
Gastos por intereses de deudas con entidades de crédito (nota 8)	(107)	(72)
Otros Gastos financieros	-	(9)
Total	(107)	(80)

e) Participación en el resultado consolidado

Los resultados correspondientes al periodo de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2018 y el 30 de septiembre de 2017, aportados por cada una de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación es el siguiente:

	Miles de euros	
	30 septiembre	
	2018	2017
VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.	1.840	2.181
VBA SUB 3000, S.L.U.	(4)	(4)
VBA SUB 2018, S.L.U.	-	-
Total	1.836	2.177

11. Información medioambiental

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

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

12. Saldos y transacciones con partes vinculadas

A continuación se detallan las transacciones realizadas con partes vinculadas a 30 de septiembre de 2018 y 2017:

	Miles de euros		
	30 septiembre 2018		
	Honorario de éxito	Honorario de gestión	Otros servicios
VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.	417	372	-
Aura Asset Management, S.L.	-	-	80
	417	372	80



Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018

Miles de euros

	30 septiembre 2017		
	Honorario de éxito	Honorario de gestión	Otros servicios
VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.	522	279	-
Aura Asset Management, S.L.	-	-	67
Total	522	279	67

El desglose de los saldos pendientes con partes vinculadas a 30 de septiembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

Miles de euros

	Cuentas a pagar	
	30 septiembre 2018	31 diciembre 2017
VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.	430	551
Aura Asset Management, S.L.	-	29
Total	430	580

Miles de euros

	Cuentas a cobrar	
	30 septiembre 2018	31 diciembre 2017
VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.	6	9
Total	6	9

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

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

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

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

13. Provisiones y contingencias

A 30 de septiembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2017, el Grupo no tiene provisiones ni pasivos contingentes.



Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018

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

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

15. Hechos posteriores

- a) En relación con la opción de compra que el Grupo formalizó el pasado 26 de marzo de 2018 sobre un inmueble sito en la calle Luchana número 20 de Madrid, por un precio de €2mn, finalmente, el Grupo ejerció dicha opción el día 3 de octubre de 2018 tras cumplirse por el concedente las condiciones pactadas en la misma. El precio total de compraventa del inmueble ascendió a €10,5 millones de euros.
- b) Durante el mes de octubre de 2018 y antes de la formulación de estos estados financieros consolidados, la Compañía ha formalizado los siguientes préstamos bancarios:

Entidad financiera	Fecha constitución	Vencimiento	Tipo de interés	Importe financiado
Sabadell	02/10/2018	30/12/2030	Fijo 1,8%	735
Banca Pucyo	03/10/2018	02/10/2039	Fijo 1,8% 12 años + Euríbor 12m en adelante	5.250
Sabadell	09/10/2018	30/12/2030	Fijo 1,8%	800
				6.785

- c) A juicio de los Administradores de la Sociedad Dominante no se ha puesto de manifiesto ningún otro asunto que pueda tener algún efecto significativo en los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados con posterioridad al cierre del periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018.



Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018

Anexo I: Inversiones inmobiliarias adquiridas por el Grupo

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



Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018

Anexo I: Inversiones inmobiliarias adquiridas por el Grupo

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



Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018

Anexo I: Inversiones inmobiliarias adquiridas por el Grupo

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



Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018

Anexo I: Inversiones inmobiliarias adquiridas por el Grupo

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. y sociedades dependientes

Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018

Anexo II: Participaciones en empresas del Grupo

Sociedad	Fecha de adquisición
VBA SUB 3000, S.L.U.	02/07/2015
VBA SUB 2018, S.L.U.	26/09/2018

A handwritten signature in blue ink, located to the right of the table.



Formulación de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018 preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE)

El Consejo de Administración de la Sociedad procede a formular los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018, preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, que consisten en:

- Balance intermedio resumido consolidado
- Cuenta de resultados intermedia resumida consolidada
- Estado del resultado global intermedio resumido consolidado
- Estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado
- Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado
- Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados

Madrid, 31 de octubre de 2018

Fernando Ernesto Acuña Ruiz

(Presidente del Consejo de Administración)

Yair Ephrati

(Miembro del Consejo de Administración)

Juan Manuel Soldado Huertas

(Vicepresidente del Consejo de Administración)

Ido Nouberger

(Miembro del Consejo de Administración)

Juan José Nieto Bueso

(Miembro del Consejo de Administración)

Yeshayau Manne

(Miembro del Consejo de Administración)

Iñigo Sánchez del Campo Basagoiti

(Secretario No Consejero del Consejo de Administración)