VBA REAL ESTATE INVESTMENT TRUST 3000, SOCIMI, S.A.

Informe de auditoría independiente y
cuentas anuales abreviadas del ejercicio comprendido entre
el 5 de marzo de 2015 y el 31 de diciembre de 2015

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

A los Accionistas de VBA Real Estate Investment Trust 3000, SOCIMI, S.A.:

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas adjuntas de la sociedad VBA Real Estate Investment Trust 3000, SOCIMI, S.A., que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2015, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio comprendido entre el 5 de marzo de 2015 y el 31 de diciembre de 2015.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales abreviadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de VBA Real Estate Investment Trust 3000, SOCIMI, S.A., de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria abreviada adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de las cuentas anuales abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales abreviadas adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales abreviadas están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales abreviadas. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales abreviadas, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales abreviadas, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales abreviadas tomadas en su conjunto.

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

R. M. Madrid, hoja 87.250-1, folio 75, tomo 9.267, libro 8.054, sección 3ª
Inscrita en el R.O.A.C. con el número S0242 - CIF: B-79 031290

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la sociedad VBA Real Estate Investment Trust 3000, SOCIMI S.A. a 31 de diciembre de 2015, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio comprendido entre el 5 de marzo de 2015 y el 31 de diciembre de 2015, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Pricewaterhousecoopers Auditores, S.L

Gonzalo Sanjurjo Pose

17 de marzo de 2016

Auditores
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L.

Año 2016 Nº 01/16/00239
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

Informe sujeto a la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas en España

VBA REAL ESTATE INVESTMENT TRUST 3000, SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales Abreviadas
correspondientes al ejercicio comprendido
entre el 5 de marzo de 2015 y el 31 de diciembre de 2015

VBA REAL ESTATE INVESTMENT TRUST 3000, SOCIMI, S.A.

BALANCE ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 (Expresado en euros)

Activo	Notas	2015	Patrimonio Neto y Pasivo	Notas	2015
Activo No Corriente		**4.520.847,13**	**Patrimonio Neto**	**8**	**13.282.371,51**
Inversiones inmobiliarias	**5**	**4.517.247,13**	**Fondos Propios**	**8**	**13.282.371,51**
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	**5.1**	**3.600,00**	**Capital**	**8**	**6.940.750,00**
			Capital escriturado	8	6.940.750,00
Activo Corriente		**9.537.173,22**	**Prima de emisión**	**8**	**6.764.622,10**
			Resultado del ejercicio	**3**	**(423.000,59)**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**10**	**1.697,18**	**Pasivo No Corriente**		**-**
Otros créditos con las Administraciones Públicas	10	1.697,18			
Inversiones financieras a corto plazo		**3.000,00**	**Pasivo Corriente**		**775.648,84**
			Deudas a corto plazo	**9.1**	**330.000,00**
Otros activos financieros		3.000,00	**Otras deudas a corto plazo**	9.1	330.000,00
Periodificaciones a corto plazo		**17.106,01**	**Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar**	**9.2**	**445.648,84**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**7**	**9.515.370,03**	Proveedores	9.2	433.812,39
Tesorería	7	9.515.370,03	Otros acreedores	9.2	11.836,45
Total Activo		**14.058.020,35**	**Total Patrimonio Neto y Pasivo**		**14.058.020,35**

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE MARZO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 (Expresado en euros)

Operaciones Continuadas	Notas	5 de marzo al 31 diciembre 2015
Otros gastos de personal	**12.2**	**(8.090,02)**
Sueldos y salarios	12.2	(8.090,02)
Otros gastos de explotación	**12.1**	**(424.846,34)**
Servicios exteriores	12.1	(424.846,34)
Amortización de las inversiones inmobiliarias	**5**	**(6.254,29)**
Resultado de Explotación		**(439.190,65)**
Ingresos financieros		**16.190,06**
De valores negociables y otros instrumentos financieros		
- En terceros		16.190,06
Resultado Financiero		**16.190,06**
Resultado Antes de Impuestos	**3**	**(423.000,59)**
Impuestos sobre beneficios		-
Resultado del Ejercicio Procedente de Operaciones Continuadas	**3**	**(423.000,59)**
Resultado del Ejercicio		**(423.000,59)**

Las Notas 1 a 17 de la memoria abreviada ajdunta forman parte integrante de las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio comprendido entre el 5 de marzo de 2015 y el 31 de diciembre de 2015.

VBA REAL ESTATE INVESTMENT TRUST 3000, SOCIMI, S.A.

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE MARZO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015. (Expresado en euros)

A) ESTADO ABREVIADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

	Nota	5 de marzo al 31 diciembre 2015
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias		**(423.000,59)**
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		**(423.000,59)**

Las Notas 1 a 17 de la memoria abreviada ajdunta forman parte integrante de las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio comprendido entre el 5 de marzo de 2015 y el 31 de diciembre de 2015.

B) ESTADO ABREVIADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Capital	Prima de emisión	Resultado del ejercicio	TOTAL
SALDO INICIAL A 5 DE MARZO DE 2015	**60.000,00**	-	-	**60.000,00**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	**(423.000,59)**	**(423.000,59)**
Operaciones con accionistas	**6.880.750,00**	**6.764.622,10**	-	**13.645.372,10**
- Aumentos de capital	6.880.750,00	6.764.622,10	-	13.645.372,10
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2015	**6.940.750,00**	**6.764.622,10**	**(423.000,59)**	**13.282.371,51**

Las Notas 1 a 17 de la memoria abreviada ajdunta forman parte integrante de las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio comprendido entre el 5 de marzo de 2015 y el 31 de diciembre de 2015.

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

VBA Real Estate Investment Trust 3000, SOCIMI, S.A., en adelante la Sociedad, es una sociedad anónima, constituida el 5 de marzo de 2015 en España de conformidad con el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio ("la "Ley de Sociedades de Capital") mediante escritura pública otorgada ante el ilustre notario de Madrid D. Antonio Morenés Gilés, con número 267/15 de su protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 33.274, folio 61, sección 8ª, hoja M-598783, inscripción 1ª. El domicilio social y fiscal se encuentra en Calle Almagro, 3, 4º Dcha. – 28010 de Madrid.

Con fecha 21 de abril de 2015 la Sociedad cambió su denominación social de VBA Real Estate Investment Trust 3000, S.A. a la actual, 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 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 es cabecera de un grupo de sociedades, y presenta cuentas anuales consolidadas preparadas de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE). A 31 de diciembre de 2015, VBA Real Estate Investment Trust 3000 SOCIMI, S.A. es la sociedad dominante del Grupo VBA (en adelante, el Grupo).

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo VBA, compuesto por VBA REAL ESTATE INVESTMENT TRUST 3000, SOCIMI, S.A. y su sociedad dependiente al 31 de diciembre de 2015, se

han formulado de forma separada de estas cuentas anuales abreviadas individuales. Dichas cuentas anuales consolidadas serán depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

El patrimonio neto consolidado y el resultado consolidado que se desprende de la Cuentas Anuales Consolidadas del Grupo VBA, preparadas de acuerdo a NIIF – UE, es de 15.255 miles de euros y euros y 1.220 miles de euros respectivamente.

La Sociedad es cabecera de un grupo de sociedades, por lo que viene realizando la actividad de una sociedad holding, de la cual dependen directamente sociedades del sector inmobiliario domiciliadas en España. En este sentido, a efectos de clasificación contable de determinados epígrafes de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, la Sociedad tiene la consideración de sociedad holding multiactvidad.

Régimen de SOCIMI

VBA Real Estate Investment Trust 3000, SOCIMI, S.A. se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. En los artículos 3 a 6 de la mencionada Ley se establecen los principales requisitos y obligaciones que tienen que ser cumplidos por este tipo de sociedades:

Requisitos de inversión (art. 3)

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

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

   El valor del active 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 y 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 VBA, 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.

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

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

Las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en un sistema mutilateral 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 otro 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 (art. 5)

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

Obligación de Distribución de resultados (art. 6).

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

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.

- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

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

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.

Al 31 de diciembre de 2015 la Sociedad todavía no cumple con todos los requisitos establecidos en el régimen de SOCIMI dada la fase inicial en la que se encuentran sus operaciones. Los Administradores de la Sociedad estiman que la Sociedad cumplirá con sus compromisos antes de la finalización del periodo de 2 años.

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 accionistas. 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.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

2. 1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales abreviadas se han formulado por los Administradores de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que está establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones introducidas a este mediante Real Decreto 1159/2010.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- 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 (SOCIMI) en relación a las obligaciones de información a detallar en la presente memoria abreviada.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales abreviadas del ejercicio comprendido entre el 5 de marzo de 2015 y el 31 de diciembre de 2015 han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007, y las modificaciones introducidas a este mediante Real Decreto 1159/2010, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

Estas cuentas anuales abreviadas, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación de los accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

La moneda en que se presentan las cuentas anuales abreviadas es el euro, por ser ésta la moneda funcional de la Sociedad. Los importes expresados en estas cuentas anuales abreviadas están expresados en euros, a menos que se indique lo contrario.

2.3 Principios contables no obligatorios

Los Administradores de la Sociedad han formulado las presentes cuentas anuales abreviadas en consideración de la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatorios que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales abreviadas. No hay ningún principio contable, que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

Al 31 de diciembre de 2015 los Administradores de la Sociedad no tienen constancia de la existencia de incertidumbres, relativas a eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la posibilidad de que la Sociedad siga funcionando normalmente.

En la elaboración de estas cuentas anuales abreviadas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad. Todas las estimaciones se han efectuado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2015, sin embargo, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

- La evaluación del deterioro de sus inversiones en empresas del grupo a largo plazo.
- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (Nota 5).
- Valor razonable de las Inversiones Inmobiliarias. La mejor evidencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias en un mercado activo son los precios de activos similares. En ausencia de dicha información, la Sociedad determina el valor razonable mediante un intervalo de valores razonables. En la realización de dicho juicio la Sociedad utiliza una serie de fuentes incluyendo:
    - Precios actuales en un mercado activo de propiedades de diferente naturaleza, condición o localización, ajustadas para reflejar las diferencias con los activos propiedad de la Sociedad.
    - Precios recientes de propiedades en otros mercados menos activos, ajustados para reflejar cambio en las condiciones económicas desde la fecha de la transacción.
    - Descuentos de flujo de caja basados en estimaciones derivadas de las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales y proyectadas, y si fuera posible, de la evidencia de precios de mercado de propiedades similares en la misma localización, mediante la utilización de tasas de descuento que reflejen la incertidumbre del factor tiempo.

  A estos efectos, la Sociedad ha encargado en el ejercicio 2015 a un experto independiente, la valoración independiente de sus activos. La metodología utilizada se detalla en la nota 5 de la presente memoria abreviada.

  El resultado de esta valoración considerando los costes de venta asciende a un importe de 5.428.908 euros, sin tener en cuenta los anticipos para las inversiones inmobiliarias, por lo que los Administradores consideran que no existe deterioro a registrar en el ejercicio 2015.

- Impuesto sobre sociedades. La Sociedad está acogida al régimen establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliario (SOCIMI), lo que en la práctica supone que bajo el cumplimiento de determinados requisitos la Sociedad está sometida a un tipo impositivo en relación al Impuesto sobre Sociedades del 0%. Los Administradores realizan una monitorización del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación con el objeto de guardar las ventajas fiscales establecidas en la misma. En este sentido la estimación de los Administradores es que dichos requisitos serán cumplidos en los términos y plazos establecidos, no procediendo a registrar ningún tipo de resultado derivado del Impuesto sobre Sociedades.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2015, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

2.5 Comparación de la información

La información contenida en las presentes cuentas anuales abreviadas sólo hace referencia al ejercicio comprendido entre el 5 de marzo de 2015 y el 31 de diciembre de 2015, al ser este ejercicio el de constitución de la Sociedad, si bien el ejercicio normal de la sociedad comprende desde el 1 de enero al 31 de diciembre de cada año.

2.6 Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance abreviado, de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y del estado abreviado de cambios en el patrimonio neto, se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la presente memoria abreviada.

2.7 Acuerdos de Gestión y de Suscripción

A continuación se detalla un resumen traducido al español de los puntos más relevantes de determinados contratos de gestión firmados originalmente en inglés.

2.7.1. Acuerdo de Gestión

El 15 de abril de 2015, la Sociedad y VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L., sociedad de nacionalidad española, (en adelante "la Sociedad Gestora") firmaron un acuerdo de gestión (posteriormente modificado) (en adelante el "Acuerdo de Gestión") por el que se establece la relación entre las partes. El Acuerdo de Gestión describe 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 que se adquirieron 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 con servicios de dirección ejecutiva (CEO, CFO y Presidente del Consejo).

3) Proporcionar a la Sociedad con servicios estratégicos, incluyendo la formulación de la política general de inversiones, la asistencia en la localización de oportunidades de inversión, la

obtención de fondos y aumentos de capital y la ayuda en la localización y contratación con proveedores de servicios según se requiera, así como la firma de contratos de financiación y acuerdos accesorios o documentos en nombre de la Sociedad

El Acuerdo de Gestión ("*Management Agreement*") surtió efectos desde el 2 de julio de 2015, fecha en la que los fondos iniciales fueron obtenidos por la Sociedad. Atendiendo al Acuerdo de Gestión, todas las definiciones y cálculos expuestos a continuación se encuentran referenciados a las cuentas anuales consolidadas del Grupo VBA preparadas bajo NIIF - UE.

a) **"Honorario de Gestión"** – la Sociedad Gestora tendrá derecho a recibir una comisión de gestión calculada trimestralmente (tal como se encuentra definido en el Acuerdo de Gestión), comenzando a partir del trimestre natural en el que la Sociedad haya realizado su primera inversión en inversiones inmobiliarias. Los Honorarios de Gestión para el trimestre en cuestión serán:

(i) Hasta el *IPO* ("*IPO*" significa: la oferta pública inicial en el mercado de valores y/o la cotización de las acciones de la Sociedad en un mercado de intercambio de la OECD), el resultado de multiplicar 0,25 en el "Relevant Management Fee Percentage" (como se define portseriormente) por el Valor Razonable de las inversiones inmobiliarias (tal como queda definido en el Acuerdo de Gestión);

(ii) Tras el *IPO* - el resultado de multiplicar por 0,25 el porcentaje de los Honorarios de Gestión por el valor en libros del total del cifra de activo (tal como queda definido en el Acuerdo de Gestión).

En todo caso, habrá que añadir siempre el IVA a todos los pagos referidos en esta 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
0 a 60	1%
60.01 a 120	0.9%
120.01 a 250	0.8%
250.01 a 500	0.7%
Por encima 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 bajo 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 Acuerdo 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 Acuerdo de Gestión).

La Sociedad deberá pagar a la Sociedad Gestora el honorario de éxito en las siguientes fechas:

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

(b) Para cualquier año finalizado tras completarse el *IPO*, dentro de los 7 días laborables de la fecha de aprobación 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 el *IPO*, la Sociedad Gestora tendrá la opción, notificando por escrito a la Sociedad antes del 31 de diciembre de cada año, 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 precio de cotización de la acción de la Sociedad, basado en la cotización media durante los 30 días de negociación antes 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 (tal como se definen en el Acuerdo de Gestión), la Sociedad se hará cargo de todos los costes y gastos relacionados con su actividad empresarial.

En este sentido la Sociedad deberá soportar todos los costes y gastos relativos al inicio de su actividad, incluyendo todos los costes relacionados con la constitución e inscripción de la Sociedad en el Registro Mercantil; los costes relacionados con la oferta pública inicial de acciones, honorarios de intermediación, etc...Adicionalmente, la Sociedad deberá pagar a la Sociedad Gestora una comisión denominada de emprendimiento ("*Entrepreneurship Fee*") por importe de 50 miles de euros (más el tipo IVA aplicable).

e) **Período del Acuerdo de Gestión**. El Acuerdo de Gestión estará sujeto a un plazo inicial de cinco años ("el Periodo Inicial") y ninguna de las partes puede dar por terminado dicho acuerdo durante el mismo, excepto en las circunstancias establecidas en el Acuerdo de Gestión. Tras la finalización del Periodo Inicial, el Acuerdo de Gestión se renovará automáticamente por periodos de tres años, si ninguna de las partes (Sociedad o Sociedad Gestora) establece lo contrario, a excepción de que en cualquier momento, después del término del Período Inicial, la Sociedad Gestora y la Sociedad por acuerdo de los accionistas de la Sociedad (por resolución de los accionistas de la Sociedad aprobada por una mayoría de al menos el 75% de los accionistas con derechos de voto), tendrá derecho a rescindir el Acuerdo de Gestión, si se notifica a la otra parte con 180 días de antelación.

2.7.2. Acuerdo de Subscripción

La Sociedad, la Sociedad Gestora y todos los accionistas de la Sociedad, ejecutan con carácter previo a la participación en el capital social de la Sociedad, un acuerdo de subscripción, que se incluyó como un anexo al Acuerdo de Gestión (denominado el "Acuerdo de Subscripción").

El Acuerdo de Subscripción regula la relación entre las partes y un mecanismo para determinar el precio por acción en la oferta de las acciones de la Sociedad previa a la *IPO*.

3. APLICACIÓN DEL RESULTADO

Los Administradores de la Sociedad propondrán a los accionistas la aplicación de las pérdidas del ejercicio comprendido entre el 5 de marzo de 2015 y el 31 de diciembre de 2015 por importe de 423.000,59 euros a "Resultados negativos de ejercicios anteriores", para su compensación en ejercicios futuros.

BASE DE REPARTO	2015
Pérdidas y Ganancias 2015 (pérdidas)	(423.000,59)
TOTAL	**(423.000,59)**
DISTRIBUCION DE RESULTADOS	
Resultados Negativos de Ejercicios Anteriores	(423.000,59)
TOTAL	**(423.000,59)**

3.1 Limitaciones para la distribución de dividendos

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

a) El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de Ley SOCIMI.

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

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

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

El dividendo deberá ser pagado dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior. La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, el 20% del capital social. Esta reserva, atendiendo a la Ley SOCIMI no podrá superar el límite del 20% del capital social y no es distribuible a los accionistas. Los estatutos de las sociedades acogidas al Régimen SOCIMI no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2015, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

4.1 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance abreviado recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien, para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su coste, que corresponde a su precio de adquisición incluyendo gastos directamente asociados a la misma, que incluye, además del importe facturado por el vendedor después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en condiciones de funcionamiento. y posteriormente se minoran por la correspondiente amortización acumulada

Con posterioridad al reconocimiento inicial, los citados elementos de las inversiones inmobiliarias, se valoran por su precio de adquisición menos la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la Nota 4.2.

La amortización de estos elementos se realiza de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente sufran por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos. El porcentaje de amortización ha sido establecido entre el 1% y el 2% para las construcciones, dado que estima la vida útil de los mismos en un rango entre 50 y 100 años.

Los cambios que, en su caso, pudieran originarse en el valor residual, la vida útil y el método de amortización de un activo, se contabilizarían como cambios en las estimaciones contables de forma prospectiva, salvo que se tratara de un error.

Los gastos de mantenimiento o reparación de los elementos incluidos bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias que no mejoren los flujos de caja futuros de la unidad generadora de efectivo en la que se integren, o su vida útil, se adeudan en las cuentas de gastos incluidas en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio en que se incurren.

Al cierre del ejercicio la Sociedad evalúa si existen indicios de que alguna inversión inmobiliaria pueda estar deteriorada, en cuyo caso estima los importes recuperables efectuando las correcciones valorativas que procedan. La asignación del citado deterioro así como su reversión se efectúa conforme lo indicado al respecto en las normas de registro y valoración incluidas en el Plan General de Contabilidad. Adicionalmente se ajustarán las amortizaciones de los ejercicios siguientes del inmovilizado deteriorado, teniendo en cuenta el nuevo valor contable.

4.2 Deterioro de valor de inversiones inmobiliarias

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

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. En concreto, para la totalidad de las inversiones inmobiliarias, el importe recuperable se determina a través del descuento de flujos futuros generado por el activo correspondiente sobre la base de las rentas existentes comprometidas y utilizando tasas de descuento de mercado o bien mediante al método de comparables.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro en ejercicios anteriores.

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

4.3 Activos financieros

a) Préstamos y partidas a cobrar

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

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

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

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

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

b) Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Las inversiones en empresas del Grupo, asociadas y multigrupo se valoran por su coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro del valor. No obstante, cuando existe una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considera como coste de la inversión su valor contable antes de tener esa calificación. Los ajustes valorativos previos contabilizados directamente en el patrimonio neto se mantienen en éste hasta que se dan de baja.

Si existe evidencia objetiva de que el valor en libros no es recuperable, se efectúan las oportunas correcciones valorativas por la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, en la estimación del deterioro de estas inversiones se toma en consideración el patrimonio neto de la sociedad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración. La corrección de valor y, en su caso, su reversión se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio en que se produce.

4.4 Pasivos financieros

a) Débitos y partidas a pagar

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

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

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

La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido.

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

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

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

4.5 Impuesto sobre beneficios

Régimen general

El gasto o ingreso por Impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se

identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

El impuesto diferido se determina aplicando la normativa y los tipos impositivos aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

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

Régimen SOCIMI

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 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.

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

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

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

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectuará a partir del ejercicio iniciado el 5 de marzo de 2015 sin perjuicio de que la Sociedad no cumpla con la totalidad de los requisitos

exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma. Los Administradores de la Sociedad estiman que la misma cumplirá con sus compromisos antes de la finalización del periodo de 2 años.

La propuesta de aplicación de los resultados del ejercicio 2015 formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad, pendiente de aprobación por los accionistas, es la aplicación de las pérdidas del ejercicio a resultados negativos de ejercicios anteriores. El Consejo de Administración estima que la pérdida generada en este ejercicio será compensada por los beneficios que se generen en ejercicios posteriores. Por otra parte, las sociedades dependientes de la Sociedad no han repartido dividendos a la Sociedad durante el ejercicio comprendido entre el 5 de Marzo de 2015 y el 31 de Diciembre de 2015.

Otros impuestos

La Sociedad desarrolla la actividad de alquiler de inmuebles residenciales a particulares, que constituye una operación sujeta al IVA pero exenta del impuesto; de modo que las cuotas de IVA soportado no son recuperables.

4.6 Ingresos y gastos

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

La Sociedad es cabecera de un grupo de sociedades, por lo que viene realizando la actividad de una sociedad holding, de la cual dependen directamente sociedades del sector inmobiliario domiciliadas en España. En este sentido, a efectos de clasificación contable de determinados epígrafes de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, la Sociedad tiene la consideración de sociedad holding multiactividad.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los ingresos por dividendos se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias, como importe neto de la cifra de negocios, cuando se establece el derecho a recibir el cobro. No obstante lo anterior, si los dividendos distribuidos procedan de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición no se reconocen como ingresos, minorando el valor contable de la inversión.

4.7 Arrendamientos

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

Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Al 31 de diciembre de 2015, la Sociedad no mantiene arrendamientos financieros.

<u>Arrendamiento operativo</u>

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

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

4.8 Provisiones y contingencias

Las provisiones se reconocen en el balance abreviado cuando la Sociedad tiene una obligación actual (ya sea por una disposición legal, contractual o por una obligación implícita o tácita), surgida como consecuencia de sucesos pasados, que se estima probable que suponga una salida o entrada de recursos para su liquidación y que es cuantificable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de la provisión como un gasto financiero conforme se van devengando. Cuando se trata de provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no es significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento. Las provisiones se revisan a la fecha de cierre de cada balance y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento.

Las compensaciones a recibir de un tercero en el momento de liquidar las provisiones, se reconocen como un activo, sin minorar el importe de la provisión, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso va a ser recibido, y sin exceder del importe de la obligación registrada. Cuando existe un vínculo legal o contractual de exteriorización del riesgo, en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder del mismo, el importe de dicha compensación se deduce del importe de la provisión. Por otra parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurran eventos futuros que no están enteramente bajo el control de la Sociedad y aquellas obligaciones presentes, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, para las que no es probable que haya una salida de recursos para su liquidación o que no se pueden valorar con suficiente fiabilidad. Estos pasivos no son objeto de registro contable, detallándose los mismos en la memoria, excepto cuando la salida de recursos es remota.

Las cuentas anuales abreviadas recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria abreviada. Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

4.9 Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que, con carácter general, se considera de un año; también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación, los pasivos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año, y, en general, todas las obligaciones cuya vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

4.10 Transacciones con partes vinculadas

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

4.11 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

En este epígrafe del balance abreviado se incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses. - No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

4.12 Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas o contra la prima de emisión.

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

4.13 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

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

5. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle y movimientos de las distintas partidas que componen el epígrafe del balance abreviado de "inversiones inmobiliarias", es el siguiente:

2015	Saldo inicial	Altas y dotaciones	Saldo final
Coste			
Terrenos	-	1.938.912,34	1.938.912,34
Construcciones	-	1.978.100,58	1.978.100,58
	-	**3.917.012,92**	**3.917.012,92**
Amortización acumulada			
Construcciones	-	(6.254,29)	(6.254,29)
Valor neto contable	**-**	**3.910.758,63**	**3.910.758,63**
Anticipos	-	606.488,50	606.488,50
Total Inversiones Inmobiliaria	**-**	**4.517.247,13**	**4.517.247,13**

Los principales movimientos del ejercicio se detallan a continuación:

- El 30 de Julio de 2015, mediante escritura de compraventa nº 849 otorgada ante el notario de Madrid, D. Carlos de Prada Guaita, la Sociedad adquirió un edificio situado en la calle Juan Pascual nº 12 de Madrid. El edificio se compone de 14 apartamentos (3 de ellos incluyen trastero) y 16 plazas de aparcamiento. El coste de adquisición del mencionado edificio, fue de 1.052.791,02 euros (incluidos los gastos de transacción y determinadas mejoras por importe de 101.691,02 euros). Dicha adquisición se encontraba sujeta y exenta del Impuesto sobre el Valor Añadido, por tratarse de la segunda entrega del inmueble, estando sujeta por tanto al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas, considerándose dicho importe como un mayor coste de adquisición.

- El 19 de Noviembre de 2015, mediante escritura de compraventa nº 1.254 otorgada ante el notario de Madrid, D. Carlos de Prada Guaita, la Sociedad adquirió 10 apartamentos situados en Madrid. El coste de adquisición de los mencionados apartamentos fue de 493.456,28 euros (incluidos los gastos de transacción y determinadas mejoras por la cantidad de 15.364,28 euros).Dicha adquisición se encontraba sujeta y exenta del Impuesto sobre el Valor Añadido, por tratarse de la segunda entrega del inmueble, estando sujeta por tanto al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas, considerándose dicho importe como un mayor coste de adquisición.

- El 17 de Diciembre de 2015, mediante escritura de compraventa nº 1.307 otorgada ante la notaria de Madrid, Doña María del Rosario Algora Wesolowski, la Sociedad adquirió una serie de apartamentos situados en la calle Oropéndola nº 17 de Madrid. Dicha adquisición está compuesta de 5 apartamentos, 1 plaza de aparcamiento y dos trasteros. El coste de adquisición de los mencionados activos, fue de 530.675,02 euros (incluidos los gastos de transacción y determinadas mejoras por la cantidad de 11.675,02 euros). Dicha adquisición se encontraba sujeta y exenta del Impuesto sobre el Valor Añadido, por tratarse de la segunda entrega del inmueble, estando sujeta por tanto al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas, considerándose dicho importe como un mayor coste de adquisición.

- El 17 Diciembre de 2015, mediante escritura de compraventa nº 1.412 otorgada ante el notario de Madrid, D. Carlos de Prada Guaita, la Sociedad adquirió una serie de apartamentos situados en la calle Cantueso nº 43 de Madrid. Dicha adquisición está compuesta de 8 apartamentos (cada apartamento incluye un trastero). El coste de adquisición del mencionado edificio, fue de 998.663,08 euros (incluidos los gastos de transacción y determinadas mejoras por la cantidad de

18.970,08 euros). Dicha adquisición se encontraba sujeta y exenta del Impuesto sobre el Valor Añadido, por tratarse de la segunda entrega del inmueble, estando sujeta por tanto al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas, considerándose dicho importe como un mayor coste de adquisición.

- El 17 de Diciembre de 2015, mediante escritura de compraventa nº 1.410 otorgada ante el notario de Madrid, D. Vicente de Prada Guaita, la Sociedad adquirió 8 apartamentos situados en Madrid. El coste de adquisición de los mencionados apartamentos, fue de 443.277,35 euros (incluidos los gastos de transacción y mejoras por la cantidad de 10.827,35 euros). Dicha adquisición se encontraba sujeta y exenta del Impuesto sobre el Valor Añadido, por tratarse de la segunda entrega del inmueble, estando sujeta por tanto al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas, considerándose dicho importe como un mayor coste de adquisición.

- El 18 de Diciembre de 2015, mediante escritura de compraventa nº 1.423 otorgada ante el notario de Madrid, D. Vicente de Prada Guaita, la Sociedad adquirió 7 apartamentos situados en Madrid. El coste de adquisición de los mencionados apartamentos, fue de 398.150,17 euros (incluidos los gastos de transacción y mejoras por la cantidad de 10.075,17 euros). Dicha adquisición se encontraba sujeta y exenta del Impuesto sobre el Valor Añadido, por tratarse de la segunda entrega del inmueble, estando sujeta por tanto al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas, considerándose dicho importe como un mayor coste de adquisición.

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

Es común a todos los inmuebles el porcentaje de amortización anual de entre el 1% y el 2%, siendo gasto de amortización registrado en el ejercicio 2015 por importe de 6.254,29 euros. Cabe reseñar que ninguno de los inmuebles propiedad de la Sociedad se encuentra arrendado al cierre del ejercicio.

A 31 de diciembre de 2015, la Sociedad no ha registrado deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias. El valor razonable de las inversiones inmobiliarias se ha determinado en base a las valoraciones realizadas por un experto independiente al 31 de diciembre de 2015, siendo el valor de mercado de las mismas de 5.428.908 euros. Las valoraciones se han efectuado de acuerdo con las normas emitidas por el Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) con sede en Inglaterra.

La metodología usada para calcular el valor razonable de las inversiones inmobiliarias ha sido el método de comparación. Éste método se basa en el principio de sustitución, lo que significa que se compara el activo con otros cuyos valores ya son conocidos. Cuanto mayor es la similitud, en cuanto el tipo de construcción, ubicación, más fiable es el resultado.

Las principales variables que influyen y afectan al mercado, como su peso relativo, tienen 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 como su peso adecuado.

La política de la Sociedad es la de cubrir todos los posibles riesgos que puedan afectar a las inversiones inmobiliarias mediante la suscripción de pólizas de seguro cuya cobertura se considera suficiente por parte de los Administradores de la Sociedad.

5.1 Anticipos para inversiones inmobiliarias

Adicionalmemte bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias se incluyen anticipos por importe de 606.488,50 euros para la adquisición de tres lotes de inmuebles sitos en la calle Bariloche de Madrid, un edificio en la calle Carnicer de Madrid y nueve apartamentos en Madrid. El precio de adquisición de estos inmuebles (antes de los gastos de gestión y de mejoras) es de 1.353 miles de euros, 4.200 miles de euros y 629 miles de euros, respectivamente.

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

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

Si durante dicho periodo para la ejecución de la compra: (i) los asesores legales de la Sociedad identifican cargas en alguno de los activos, suponiendo un perjuicio para la misma (tales cargas deben suponer un perjuicio superior al 5% del precio pactado de compra) o (ii) cualquiera de los vendedores incumplen el compromiso de exclusividad establecido en los contratos de arras, los vendedores deberán restituir de inmediato dichos importes a la Sociedad, además de pagar todos los costes y gastos incurridos relacionados con las transacciones de compra.

6. ACTIVOS FINANCIEROS

6.1 Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo

Instrumentos de patrimonio

El detalle y movimiento de este epígrafe del balance abreviado durante el ejercicio 2015 es el siguiente:

Instrumentos de Patrimonio	05/03/2015	Altas	Bajas	31/12/2015
VBA SUB 3000, S.L.U.	-	3.600,00	-	**3.600,00**
Total Coste	-	**3.600,00**	**-**	**3.600,00**
Total Deterioro	-	-	-	-
Total	**-**	**3.600,00**	**3.600,00**	**3.600,00**

El 2 de julio de 2015, la Sociedad adquirió el 100% de participaciones de la sociedad VBA SUB 3000, S.L.U. (anteriormente denomoinada "*Global Pollux, S.L.U.*") mediante la adquisición de 3.600 participaciones sociales, a 1 euro de valor nominal cada una, por un total de 3.600,00 euros.

El detalle de la participación de la sociedad participada a 31 de Diciembre de 2015, así como los importes del capital, reservas, resultado del ejercicio y otra información de interés, según aparecen en las cuentas anuales abreviadas individuales de dicha Sociedad, se presentan en el siguiente cuadro:

Denominación Domicilio	% Participación	Euros						
						Valor en libros		
	Directa	Capital social	Reservas	Resultado del ejercicio	Total patrimonio neto	Coste	Deterioro	Valor Neto Contable
VBA SUB 3000, S.L.U. C/ Almagro 3, 4º Dcha (28010 Madrid)	100%	3.600,00	(2.805,58)	(12.010,97)	(11.216,55)	3.600,00	-	3.600,00
Total		**3.600,00**	**(2.805,58)**	**(12.010,97)**	**(11.216,55)**	**3.600,00**	**-**	**3.600,00**

La sociedad participada tiene como objeto social la adquisición y gestión de patrimonio inmobiliario, así como de carteras de valores e inversion, si bien, siendo este su primer ejercicio desde su constitución no ha desarrollado actividad alguna

A 31 de diciembre de 2015, los Administradores de la Sociedad no han considerado realizar ninguna dotación por deterioro de valor de dicha participación, atendiendo a las estimaciones futuras de dicha sociedad participada.

7. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

En éste epígrafe del balance abreviado se incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- Su vencimiento, en el momento de su adquisición, no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

Euros	2015	Nombre de la Cuenta	
Bancos Euros LA CAIXA	9.515.370,03	Cuenta Operativa	Disponible Sin restricción
Total	**9.515.370,03**		

8. PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS

La Sociedad se constituyó el 5 de marzo de 2015 con un capital social de 60.000 euros, representados por 60.000 acciones de un euro de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del 1 al 60.000, ambos inclusive, que fueron totalmente suscritas y desembolsadas.

Desde el 5 de marzo de 2015 hasta el 31 de diciembre de 2015 se han sucedido las siguientes operaciones en el capital social y la prima de emisión de la Sociedad:

- Con fecha 2 de julio de 2015, mediante escritura pública número 1.153, tuvo lugar el agrupamiento de las acciones en circulación de la Sociedad, mediante la transformación de cada cinco acciones de un 1 euro de valor nominal en una nueva acción de 5 euros de valor nominal, reduciendo con ello el número total de acciones de las 60.000 acciones iniciales a 12.000 acciones, sin alteración, no obstante, de la cifra de capital social de la Sociedad. Como consecuencia de dicha operación, el capital social quedó representado por 12.000 acciones de 5 euros de valor, numeradas correlativamente de la 1 a las 12.000, ambas inclusive. En esa misma fecha, se decide la ampliación de capital social por importe de 527.500 euros, mediante la emisión de 105.500 nuevas acciones nominativas, numeradas de la 12.001 a la 117.500, ambas inclusive, de 5 euros de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión total de 587.500 euros.

- Igualmente, el 2 de julio de 2015 tuvo lugar otra ampliación de capital, mediante escritura pública número 1.154, de 5.778.250 euros, mediante la emisión de 1.155.650 nuevas acciones nominativas, numeradas de la 117.501 al 1.273.150, ambos inclusive, de 5 euros de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 5 euros por acción, lo que supone una prima de emisión total de 5.778.250 euros.

- El 24 de septiembre de 2015, mediante escritura pública número 978, la Sociedad aumenta el capital social en la cantidad de 575.000 euros, a través de la creación y emisión de 115.000 nuevas acciones de 5 euros de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del 1.273.151 al 1.388.150, ambos inclusive, siendo totalmente suscritas y desembolsadas. Las nuevas acciones fueron emitidas con una prima de emisión de 5 euros por acción, siendo la prima de emsión total de 575.000 euros.

La Sociedad, cada vez que ha realizado una ampliación de capital ha generado unos costes de emisión que han sido imputados directamente contra la prima de emisión existente, por tanto, el moviento de la prima de emisión es el siguiente:

	2015
Prima de Emisión Inicial	6.940.750,01
Gastos derivados de las ampliaciones de capital	(176.127,91)
Prima de Emisión Final	6.764.622,10

De esta forma, a 31 de diciembre de 2015 el capital social de la Sociedad asciende a 6.940.750 euros, y tiene una prima de emisión de 6.764.622,10 euros.

Las acciones de la Sociedad no cotizan en bolsa. Sin embargo, y al objeto de cumplir con los requerimientos legales de la Ley SOCIMI, la Sociedad tiene intención de solicitar a la autoridad del Mercado Alternativo Bursátil la admisión a negociación de sus acciones en dicho mercado durante el ejercicio 2016 o el siguiente.

Composición del accionariado

Los accionistas principales de la Sociedad al 31 de diciembre de 2015, con un porcentaje de participación superior al 10% del capital social de la Sociedad, de forma directa o indirecta, son los siguientes:

	31 de diciembre de 2015 (*)		
Nombre	**Porcentaje Número de acciones**		
	Directas	Indirectas	Total
M. Wertheim (holdings) Ltd	14,41%	-	14,41%
Value Base Ltd	8,46%	8,46%	16,93%

(*) Porcentaje sobre el total de capital suscrito a 31 de diciembre de 2015, sin tener en cuenta las ampliaciones de capital que se encuentran pendientes de inscribir a 31 de diciembre de 2015.

8.1 Ampliaciones de capital pendientes de inscribir

Con fecha 12 de noviembre de 2015 tuvo lugar una tercera ampliación de capital por importe de 110.265 euros, mediante la emisión de 22.053 nuevas acciones de 5 euros de valor nominal cada una de ellas y una prima de emisión de 5,43 euros por acción siendo el toal de la prima de emisión de esta ampliación por importe de de 119.735 euros.

Por último el 26 de diciembre de 2015 tuvo lugar otra ampliación de capital por importe de 47.940 euros con una prima de emisión de 52.060 euros, mediante la emisión de 9.588 nuevas acciones de 5 euros de valor nominal cada una de ellas y una prima de emisión unitaria de 5,43 euros por acción.

Ambas ampliaciones al no haber sido inscritas antes del cierre del ejercicio son registradas como un Pasivo corriente en deudas a corto plazo.

De esta forma, a 31 de diciembre de 2015 el importe de las ampliaciones pendientes de ser inscritas en el Registro Mercantil asciende a 330.000 euros.

8.2 Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad anónima debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, y considerando las limitaciones expuestas bajo el régimen SOCIMI , esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

De acuerdo con la Ley 11/2009, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (*SOCIMI*), la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

Al 31 de diciembre de 2015 la reserva legal de la Sociedad no se encuentra constituida.

9. PASIVOS FINANCIEROS

9.1. Deudas a corto plazo

En este epígrafe se recoge un importe de 330.000 euros en concepto de capital emitido pendiente de ser inscrito en el Registro Mercantil (Nota 8.1).

9.2 Débitos y partidas a pagar a corto plazo

El detalle de este epígrafe a 31 de diciembre de 2015 es el siguiente:

Euros	2015
Proveedores	138.026,68
Cuentas a pagar a partes vinculadas (nota 13)	295.785,71
Acreedores por prestaciones de servicios	1.573,41
Otras deudas con las Administraciones Públicas	10.263,04
Total	**445.648,84**

El importe relativo a cuentas a pagar a partes vinculadas incluye principalmente el importe provisionado relativo al Honorario de éxito devengado durante el ejercicio (nota 2.7.1.c)).

9.3 Información sobre aplazamiento del pago realizado a proveedores

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

VBA REAL ESTATE INVESTMENT TRUST 3000, SOCIMI, S.A.	Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del ejercicio
	2015
	Días
PMPE (días) de pagos	11

Conforme a lo permitido en la Disposición Adicional única de la mencionada Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, para este primer ejercicio de aplicación de la Resolución, no se presenta información comparativa, calificándose estas cuentas anuales como iniciales a los exclusivos efectos en lo que se refiere a la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad.

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

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

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

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

De acuerdo con lo estipulado en el artículo tres de la resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha 29 de enero de 2016, no se ha considerado el importe de las transacciones devengadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

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

10. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

10.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas a 31 de diciembre de 2015 es la siguiente:

	Euros
	2015
Saldos deudores:	
Hacienda Pública deudora por retenciones y pagos a cuenta	1.697,18
Total	**1.697,18**
Saldos acreedores:	
Hacienda Pública acreedora por IRPF	1.356,17
Hacienda Pública acreedora por IVA	8.433,11
Organismos de la Seguridad Social acreedores	473,76
Total	**10.263,04**

10.2 Cálculo del Impuesto de Sociedades

En el ejercicio 2015, la Sociedad ha obtenido un resultado negativo por importe de 423.000,59 euros. La conciliación entre el resultado contable y la base imponible se presenta en el siguiente cuadro:

	Euros
	2015
Resultado contable	(423.000,59)
Diferencias Permanentes	(176.127,91)
Diferencias Temporarias	0,00
Base Imponible Final ajustada	(599.128,50)

Las diferencias permanentes se corresponden con los costes de emisión de nuevas acciones derivadas de las diferentes ampliaciones de capital que se han producido durante el ejercicio 2015.

10.3 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. Al cierre del ejercicio 2015 la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los ejercicios desde su constitución. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

11. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI. LEY 11/2009

Descripción	Ejercicio 2015
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley SOCIMI	N/A
b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley SOCIMI, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento, o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen	N/A
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en la Ley SOCIMI, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del cero por ciento o del 19 por ciento, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen	N/A
d) En caso de distribución de dividendos 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 cero por ciento, del 19 por ciento o al tipo general	N/A
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	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 la Ley SOCIMI	Véase la nota 5 y el Anexo I
g) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley SOCIMI	Véase la nota 5 y el Anexo I
h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en la Ley SOCIMI, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas	N/A

Las inversiones inmobiliarias comprenden pricipalmente: edificios, pisos, trasteros y plazas de garaje. Todas las inversiones inmobiliarias se encuentran en Madrid. Ver detalles en la nota 5 y Anexo I.

12. INGRESOS Y GASTOS

12.1 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada a 31 de diciembre de 2015 es el siguiente:

	Euros
	2015
Servicios legales y profesionales	412.056,83
Primas de seguros	3.582,50
Servicios bancarios	734,58
Otros gastos	8.472,43
Total	**424.846,34**

12.2 Gastos de personal

12.2.1 Sueldos y salarios

A 31 de diciembre de 2015 la Sociedad tiene contratada a una trabajadora, siendo el gasto derivado de sueldos y salarios al cierre del ejercicio de 6.521,50 euros.

Durante el ejercicio comprendido entre el 5 de marzo de 2015 y el 31 de diciembre de 2015 la plantilla media ha sido de 1 empleado.

12.2.2 Seguridad Social a cargo de la empresa

El gasto total por la Seguridad Social a 31 de diciembre de 2015 asciende a 1.568,52 euros.

13. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

Las transacciones con partes vinculadas en el ejercicio comprendido entre el 5 de marzo y el 31 de diciembre han sido las siguientes:

	Euros
	2015
Gastos:	
VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.	(365.731,36)
	(365.731,36)

Este importe se encuentra registrado bajo el epígrafe de Servicios Exteriores de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada. Dicho importe recoge IVA soportado por importe de 12.651 euros que son considerados como mayor gasto al no poder deducírselo la Sociedad.

Los saldos al cierre de 2015 derivados de operaciones con empresas vinculadas es el siguiente:

	Euros
	31.12.2015
Cuestas a pagar:	
VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.	(295.785,71)
	(295.785,71)

Al cierre del ejercicio existe un saldo de 295.785,71 euros con partes vinculadas, que tiene su causa en una factura pendiente de recibir por importe de 2.952,35 euros y en el Honorario de Éxito devengado que asciende a la cantidad de 292.833,36 euros (incluido el IVA) (Nota 2.7.1.c)).

Adicionalmente, durante el ejercicio comprendido entre el 5 de Marzo y el 31 de Diciembre de 2015, la Sociedad ha pagado a la Sociedad Gestora la cantidad de 50 miles de euros en concepto de comisión de emprendimiento.

El total de transacciones con partes vinculadas durante el ejercicio 2015 asciende a 355.231,36 euros.

Los Administradores de la Sociedad consideran que las operaciones con las entidades vinculadas han sido realizadas según condiciones de mercado y atendiendo a los acuerdos entre las partes.

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.

A estos efectos se entiende que existe vinculación debido a que los Administradores de la Sociedad coinciden con los Administradores de la Sociedad Gestora (VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.).

14. Retribuciones a los Administradores y a la Alta Dirección

A 31 de diciembre del 2015, los Administradores que integran el Consejo de Administración no han percibido retribución alguna a excepción de los importes y por los conceptos señalados en la nota 13 anterior, ya que los Administradores de la Sociedad son accionistas de la Sociedad Gestora.

Los Administradores no han recibido préstamos, pensiones u otras obligaciones similares a su favor.

A 31 de diciembre de 2015, la Sociedad no mantiene contratados a empleados que pudieran estar considerados de alta dirección. La planificación, dirección y control de las actividades, se llevaran a cabo mediante decisiones conjuntas si afectan a políticas económicas y estratégicas, y son tomadas por el Consejo de Administración.

14.1 Detalle de participaciones en sociedades con actividades similares y realización por cuenta propia o ajena de actividades similares por parte de los Administradores de la Sociedad.

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

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

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

- Se hace constar que los cuatro miembros del Consejo de Administración de la Sociedad son a su vez miembros del Consejo de Administración de (i) la Sociedad Gestora (VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.) y (ii) de VBA SUB 3000, S.L.U. En este sentido, el Consejo de

Administración de estas dos últimas sociedades está integrado por los mismos miembros del Consejo de Administración que componen el órgano de administración de la Sociedad.

- D. Yair Ephrati ostenta una participación directa del 12,5% en el capital social de la Sociedad Gestora.

- D. Fernando Ernesto Acuña Ruiz y D. Juan Manuel Soldado Huertas, tienen una participación indirecta en la Sociedad Gestora a través de la entidad Aura Asset Management, S.L., cuyo capital social controlan en más de un 50%.

- D. Ido Nouberger mantiene una participación del 20,075% de Value Base Ltd, que a su vez controla el 37,5% del capital social de la Sociedad Gestora (y el 50% de los derechos de voto en la Sociedad Gestora)

- Según se ha puesto en conocimiento del Consejo de Administración el conyuge de D. Yair Ephrati, tiene una participación del 25% en Value Base Mergers and Acquisitions Ltd. que es una de las entidades con las que la Sociedad Gestora ha suscrito algún contrato de prestación de servicios.

- D. Fernando Ernesto Acuña Ruiz, mantiene una participación en una entidad denominada Morton Street, S.L., cuyo objeto social y actividades de negocio son similares a aquellas a las que desempeña la Sociedad.

- D. Fernando Ernesto Acuña Ruiz y D. Juan Manuel Soldado Huertas con socios en la sociedad Aura Asset Management, S.L., en el que una parte de su objeto social es el mismo que el objeto social de la Sociedad.

Sin perjuicio de lo anterior, durante el periodo en el que los Administradores han ejercido sus cargos en el Consejo de Administración, no se ha aprobado ningún acuerdo que pudiera haber supuesto un conflicto con los intereses de la Sociedad y, por tanto, ninguno de ellos ha tenido la ocasión de abstenerse de emitir un voto a los efectos de cumplir con la normativa aplicable.

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

"CUARTO.- Aprobación de modificación al Contrato de Gestión con Aura Asset Management, S.L."
"QUINTO.- Ratificación de una póliza de responsabilidad civil para administradores"
"SEXTO.- Ejecución de una nueva póliza de responsabilidad civil para administradores"

15. HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

Durante el ejercicio 2015, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas, devengados por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., han ascendido a la cantidad de 28.000 euros, no habiéndose devengado ningún otro tipo de honorario por ninguna sociedad vinculada a PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

16. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

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

no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria abreviada de las cuentas anuales abreviadas respecto a información de cuestiones medioambientales.

17. HECHOS POSTERIORES

Modificación del contrato de gestión.

El 8 de febrero de 2016 VBA Real Estate Investment Trust 3000 SOCIMI, S.A., llevó a cabo una Junta Universal Extraordinaria de Accionistas, en la que decidió modificar el "Acuerdo de Gestión", tal como se describe en la nota 2.7.1 de la presente memoria abreviada. Los Honorarios de Gestión después de la admisión a cotización de las acciones de la Sociedad, será el resultado de multiplicar 0,25 del "Relevant Management Fee Percentage" y el valor en libros del total de la cifra de activos.

Adquisición de bienes de inversión y liberación de depósitos

a) El 19 de enero de 2016, la Sociedad adquirió mediante escritura pública de compraventa otorgada ante el notario de Madrid, D. Carlos de Prada Guaita, con número 34 de su protocolo, un edificio situado en la calle Bariloche 5-7 de Madrid. El coste de adquisición de dicho edificio, se situó en 1.531 miles de euros. Los 149 miles de euros de anticipos registrados al 31 de diciembre de 2015 como anticipos para inversiones inmobiliarias, tal y como se mencionan en la nota 6, fueron añadidos a los fondos que fueron transferidos al vendedor en el marco de la operación, como precio de compra.

b) El 4 febrero de 2016, la Sociedad adquirió un edificio situado en la calle Carnicer 20 de Madrid mediante escritura pública de compraventa otorgada ante el notario de Madrid, D. Carlos de Prada Guaita, con número 110 de su protocolo. Dicho edifico no se encuentra dividido horizontalmente. El coste de adquisición del edificio ascendió a 4.411 miles de euros. Los 420 miles de euros de anticipos registrados al 31 de diciembre de 2015 como anticipos para inversiones inmobiliarias, tal y como se mencionan en la nota 6, fueron añadidos a los fondos que fueron transferidos al vendedor en el marco de la operación, como precio de compra.

Ampliación de Capital

El Consejo de Administración de la Sociedad ha decidido en el mismo acto de formulación de las presentes cuentas anuales abreviadas, aumentar el capital social de la Sociedad, en el ejercicio de la delegación de facultades acordada por los accionistas en Junta Universal Extraordinaria de Accionistas celebrada el pasado 8 de febrero de 2016 de acuerdo a lo previsto en el artículo 297.b).1 de la Ley de Sociedades de Capital, a aumentar el capital social de la Sociedad por un importe de 411 miles de euros a través de la creación y emisión de 82.149 nuevas acciones con un valor nominal de 5 euros cada una, numeradas de 1.419.792 a 1.501.940. Estas nuevas acciones se emitieron con una prima de emisión total de 472 miles de euros. El pago efectivo recibido por la Sociedad por parte de los accionistas, ascendió a 883 miles de euros.

A juicio de los Administradores de la Sociedad, no se han producido otros hechos posteriores al cierre del ejercicio tengan una incidencia significativa en las presentes cuentas anuales abreviadas.

Anexo I. Relación de los inmuebles adquiridos por la Sociedad en el ejercicio

Inmueble	Dirección	Día de la Compra
Juan Pascual	Edificio en Calle Juan Pascual nº12-14. Madrid.	30/07/2015
Calle Venancio Martín, 50, 3º IZQ.	Calle Venancio Martín, 50, 3º Izquierda. Madrid.	19/11/2015
Calle Uva, 7, 2ºB	Calle Uva, 7, 2ºB. Madrid.	19/11/2015
Calle Zarzuela, 26, 3º DRCH.	Calle Zarzuela, 26, 3º Derecha. Madrid.	19/11/2015
Calle Abdón Bordoy, 19, 3ºC	Calle Abdón Bordoy, 19, 3ºC. Madrid.	19/11/2015
Calle Misericordia, 4 BIS, 3º3	Calle Misericordia, 4 BIS, 3º3. Madrid.	19/11/2015
Calle San José y Pasaderas, 33, 3ºC	Calle San José y Pasaderas, 33, 3ºC. Madrid.	19/11/2015
Travesía de Getafe, nº 7, 5º ,4 (getafe)	Calle García Morato y Leganés, 15, 5º4. Getafe.	19/11/2015
AV. Cerro de los Ángeles, 15, 3ºC	Avenida Cerro de los Ángeles, 15, 3ºC. Madrid.	19/11/2015
Calle Abedul, 8, 3ºB	Calle Abedul, 8, 3ºB. Madrid	19/11/2015
Calle Flor de Lis, 13, 3ºD	Calle Flor De Lis, 13, 3ºD. Madrid.	19/11/2015
Calle Concepción de la Oliva, 21, 4ºB	Calle Concepción de la Oliva, 21, 45ºB. Madrid.	17/12/2015
Calle León XIII, 4, 4ºB	Calle León XIII, 4, 4ºB. Madrid.	17/12/2015
Calle Camino de la Suerte, 17, 3ºC	Calle Camino de la Suerte, 17, 3ºC. Madrid.	17/12/2015
Calle Buena Madre, 2, 2ºD	Calle Buena Madre. 2, 2ºD. Madrid.	17/12/2015
Calle Aguja, 12, 4ºD	Calle Aguja, 12, 4ºD. Madrid.	17/12/2015
Calle Doctor M. Carriche, 2, 4º Drcha.	Calle Doctor M. Carriche, 2, 4º Drcha. Madrid.	17/12/2015
Calle Josué Lillo, 8, 4ºC	Calle Josué Lillo, 8, 4ºC. Madrid.	17/12/2015
Av. Cerro Prieto, 16, 4º Centro C	Avenida Cerro Prieto, 16, 4º Centro C. Madrid.	17/12/2015
Calle Oropéndola nº17 ,	Edificio en Calle Oropéndola, nº17	17/12/2015
Calle Cantueso, nº 43,	Edificio en Calle Cantueso, nº 43,	17/12/2015
Calle Ciudad Jardín del Rosario, 25 1, 3º dcha.	Calle Ciudad Jardín del Rosario, 25 1, 3º dcha. Madrid.	18/12/ 2015
Calle Cedros, 5 3ºD	Calle Cedros, 5 3ºD. Madrid.	18/12/ 2015
Calle. De Rafaela Ybarra, 37, 3ºA	Calle De Rafaela Ybarra, 37, 3ºA. Madrid.	18/12/ 2015
Calle Huesped del Sevillano, 32, 2, 5º Izq	Calle Huesped del Sevillano, 32, 2, 5º Izquierda. Madrid.	18/12/ 2015
Calle Illescas, 68, 4ºB	Calle Illescas, 68, 4ºB. Madrid.	18/12/ 2015
Calle Ernestina Manuel de Villena, 4, 2º izq	Calle Ernestina Manuel de Villena, 4, 2º izquierda. Madrid.	18/12/ 2015
Calle Sahara. 46 1, 4ºB	Calle Sahara. 46 1, 4ºB. Madrid.	18/12/ 2015

Formulación de Cuentas Anuales Abreviadas correspondientes al ejercicio comprendido entre el 5 de marzo de 2015 y el 31 de diciembre de 2015

Los Administradores de VBA REAL ESTATE INVESTMENT TRUST 3000, SOCIMI, S.A. con fecha 8 de marzo de 2016 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio comprendido entre el 5 de marzo de 2015 y el 31 de diciembre de 2015. Las cuentas anuales abraviadas vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Madrid, 8 de Marzo de 2016

Fdo. Fernando Ernesto Acuña Ruiz
Presidente del Consejo de Administración

Fdo. Juan Manuel Soldado Huertas
Secretario del Consejo de Administración

NO FIRMA POR NO ESTAR PRESENTE

Fdo. Ido Nouberger
Miembro del Consejo de Administración

Fdo. Yair Ephrati
Miembro del Consejo de Administración