# VBARE IBERIAN PROPERTIES SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Informe de revisión limitada de estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2019 elaborados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE)

# INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

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

## Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. (en adelante la sociedad dominante) y sociedades dependientes (en adelante el grupo), que comprenden el balance al 31 de marzo de 2019, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos intermedios, resumidos y consolidados, correspondientes al periodo intermedio de tres meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la sociedad dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios resumidos consolidados basada en nuestra revisión limitada.

## Alcance de la revisión

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

## Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos del periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2019 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.



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

**Párrafo de énfasis**

Llamamos la atención sobre la nota 2 adjunta, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Gonzalo Sanjurjo Pose

14 de mayo de 2019

INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L.

Año 2019 Nº 01/19/06937
SELLO CORPORATIVO: 30,00 EUR

Informe sobre trabajos distintos a la auditoría de cuentas

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

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2019, preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE)

## Índice


| | Página |
|---|---|
| Balance intermedio resumido consolidado | 3-4 |
| Cuenta de resultados intermedia resumida consolidada | 5 |
| Estado del resultado global intermedio resumido consolidado | 6 |
| Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado | 7 |
| Estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado | 8 |
| Notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados | 9 – 36 |

## Balance intermedio resumido consolidado al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

(Expresado en miles de Euros)

| Activos | Nota | 31 marzo 2019 | 31 diciembre 2018 |
|---|---|---|---|
| **Activos no corrientes** | | **57.514** | **50.205** |
| Inmovilizado material | | 3 | 3 |
| Inversiones inmobiliarias | 3 | 57.384 | 50.098 |
| Inversiones financieras a largo plazo | 4 | 127 | 104 |
| **Activos corrientes** | | **2.211** | **5.216** |
| Anticipos a proveedores | 4 | 11 | 33 |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | | 75 | 69 |
| Clientes por ventas y prestaciones de servicios | 4 | 43 | 38 |
| Otros créditos con las Administraciones Públicas | 9 | 32 | 31 |
| Inversiones financieras a corto plazo | 4 | 2 | 3 |
| Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo | 4,12 | 9 | 9 |
| Periodificaciones a corto plazo | | 37 | 43 |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 5 | 2.077 | 5.059 |
| **Total Activos** | | **59.725** | **55.421** |

Las notas 1 a 15 son parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2019.

## Balance intermedio resumido consolidado al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

(Expresado en miles de Euros)

| Patrimonio Neto y Pasivos | Nota | 31 marzo 2019 | 31 diciembre 2018 |
|---|---|---|---|
| **Patrimonio neto** | | **37.832** | **37.145** |
| Capital social | 6 | 11.949 | 11.949 |
| Prima de emisión | 6 | 12.442 | 12.887 |
| Acciones y participaciones en patrimonio propias | 6 | (243) | (247) |
| Resultados acumulados | 6 | 13.684 | 12.556 |
| **Pasivos no corrientes** | | **19.735** | **16.470** |
| Deudas a largo plazo | | 19.735 | 16.470 |
| Deudas con entidades de crédito | 4,8 | 19.481 | 16.226 |
| Otros pasivos financieros | 4 | 254 | 244 |
| **Pasivos corrientes** | | **2.158** | **1.806** |
| Deudas a corto plazo | | 390 | 347 |
| Deudas con entidades de crédito | 4,8 | 390 | 347 |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo | 4,12 | - | - |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | | 1.768 | 1.459 |
| Proveedores | 4 | 224 | 165 |
| Proveedores, empresas del grupo y asociadas | 4,12 | 1.453 | 1.204 |
| Remuneraciones pendientes de pago | 4 | 26 | 15 |
| Otras deudas con las Administraciones Públicas | 9 | 55 | 59 |
| Anticipos de clientes | 4 | 10 | 16 |
| **Total Patrimonio neto y pasivos** | | **59.725** | **55.421** |

Las notas 1 a 15 son parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2019.

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

## Cuenta de resultados intermedia resumida consolidada correspondiente al periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2019 y el 31 de marzo de 2018

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

| Operaciones continuadas | Nota | 31 marzo 2019 | 31 marzo 2018 |
|---|---|---|---|
| Ingresos brutos de arrendamiento | | 461 | 307 |
| Gastos de explotación de los activos inmobiliarios | 10b | (138) | (118) |
| **Resultado de explotación de las operaciones inmobiliarias** | | **323** | **189** |
| Variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias | 3,10a | 1.615 | 1.071 |
| **Resultado neto de operaciones inmobiliarias** | | **1.938** | **1.260** |
| Gastos generales y administrativos | 10c | (723) | (484) |
| **Resultado operativo** | | **1.215** | **776** |
| Resultado financiero | 10d | (87) | (34) |
| **Resultado antes de impuestos** | | **1.128** | **742** |
| Impuestos sobre beneficios | 9 | - | - |
| **Resultado del periodo atribuido a los accionistas** | | **1.128** | **742** |
| **Ganancias por acción básicas y diluidas (Euro)** | 6 | **0,48** | **0,35** |

Las notas 1 a 15 son parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2019.

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

## Estado del resultado global intermedio resumido consolidado correspondiente al periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2019 y el 31 de marzo de 2018

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

| | Nota | 31 marzo de 2019 | 31 de marzo de 2018 |
|---|---|---|---|
| **Resultado del periodo** | | **1.128** | **742** |
| Otro resultado global: | | | |
| Partidas que no se reclasificarán a resultados | | - | - |
| Partidas que posteriormente pueden ser reclasificadas a resultados | | - | - |
| **Otro resultado global del periodo** | | **1.128** | **742** |
| **Atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante** | | **1.128** | **742** |

Las notas 1 a 15 son parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2019.

## Estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado correspondiente al periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2019 y el 31 de marzo de 2018

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

| | Capital | Prima de emisión | Acciones en patrimonio propias | Resultados acumulados | Total |
|---|---|---|---|---|---|
| **SALDO INICIAL A 1 DE ENERO DE 2018** | **10.746** | **11.720** | **(248)** | **7.755** | **29.973** |
| Total ingresos y gastos consolidados reconocidos | - | - | - | 742 | **742** |
| Operaciones con socios o propietarios: | | | | | |
| Distribución de prima de emisión | - | (319) | - | - | **(319)** |
| Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias | - | - | 1 | - | **1** |
| **SALDO FINAL A 31 DE MARZO DE 2018** | **10.746** | **11.401** | **(247)** | **8.497** | **30.397** |
| | | | | | |
| **SALDO INICIAL A 1 DE ENERO DE 2019** | **11.949** | **12.887** | **(247)** | **12.556** | **37.145** |
| Total ingresos y gastos consolidados reconocidos | - | - | - | 1.128 | **1.128** |
| Operaciones con socios o propietarios: | | | | | |
| Distribución de prima de emisión | - | (445) | - | - | **(445)** |
| Operaciones con acciones o participaciones en patrimonio propias | - | - | 4 | - | **4** |
| **SALDO FINAL A 31 DE MARZO DE 2019** | **11.949** | **12.442** | **(243)** | **13.684** | **37.832** |

Las notas 1 a 15 son parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2019.

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

## Estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado correspondiente al periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2019 y el 31 de marzo de 2018

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

| | Nota | 31 marzo 2019 | 31 marzo 2018 |
|---|---|---|---|
| **FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN** | | **(139)** | **(651)** |
| **Resultado del periodo** | | **1.128** | **742** |
| **Total ajustes del resultado:** | | **(1.267)** | **(1.393)** |
| **Ajustes del resultado:** | | **(1.521)** | **(1.036)** |
| - Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias | 3 | (1.615) | (1.071) |
| - Correcciones valorativas de deterioro | | 7 | - |
| - Amortización Inmovilizado Material | | - | 1 |
| - Ingresos financieros | 10d | - | - |
| - Gastos financieros | 10d | 87 | 34 |
| **Cambios en el capital corriente:** | | **254** | **(357)** |
| - Deudores y otras cuentas a cobrar | | (6) | (8) |
| - Acreedores y otras cuentas a pagar | | 260 | (349) |
| **FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN** | | **(5.672)** | **(3.168)** |
| - Pagos por inmovilizado material | | - | - |
| - Pagos por inversiones inmobiliarias | 3 | (5.672) | (3.168) |
| **FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN** | | **2.829** | **1.108** |
| - Cobros (Pagos) por instrumentos de patrimonio | 6 | 4 | - |
| - Adquisición de instrumentos de patrimonio propio | 6 | - | 1 |
| - Devolución de Prima de emisión | 6 | (445) | (319) |
| - Deudas con entidades de crédito (Cobros por financiación) | 8 | 3.430 | 1.491 |
| - Deudas con entidades de crédito (pagos por amortización e intereses) | 8 | (160) | (65) |
| **Aumento / disminución neta del efectivo o equivalentes** | | **(2.982)** | **(2.711)** |
| **Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del periodo** | **5** | **5.059** | **8.374** |
| **Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo** | **5** | **2.077** | **5.663** |

Las notas 1 a 15 son parte integrante de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2019.

## 1. Información general

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

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

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

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

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

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

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

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

a. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

b. La tenencia de participaciones en el capital de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

c. La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión de las SOCIMIs.

d. La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva. La Sociedad está regulada en conformidad con la Ley de Sociedades de Capital.

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

**Régimen SOCIMI**

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

Requisitos de inversión (Art. 3)

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

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

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

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

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

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

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

   En este sentido el plazo se computará:

   a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la Sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.

   b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

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

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

Las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país 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 requerido (Art. 5)

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

Obligación de Distribución de resultados (Art. 6)

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

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

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

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

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

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

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

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

Adicionalmente, con fecha 4 de marzo de 2019, el Consejo de Administración de la Sociedad, ha aprobado el reparto de una prima de emisión complementaria por importe de 445 miles de euros (0,188 euros por acción) la cual se hará efectiva el 15 de marzo de 2019 entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Dominante.

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

A 31 de diciembre de 2018, la Sociedad, a juicio de los Adminstradores de la misma, cumplía con todos los requisitos establecidos en el régimen SOCIMI y estiman que la Sociedad cumplirá con dichos requisitos al cierre del ejercicio 2018.

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

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

La Sociedad es Dominante de un grupo de sociedades, y presenta sus cuentas anuales consolidadas preparadas de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE). Al 31 de marzo de 2019, VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. es la Sociedad Dominante del Grupo VBARE (en lo sucesivo "el Grupo"). No se han producido cambios en el perímetro de consolidación del Grupo respecto al presentado al 31 de diciembre de 2018.

### 1.2 Contrato de Gestión

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

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

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

acuerdo o contrato en relación con la compra, adquisición, mantenimiento, alquiler, venta o transferencia de cualquier propiedad, entre otras.

2) Proporcionar a la Sociedad servicios de dirección ejecutiva.

3) Proporcionar a la Sociedad servicios estratégicos, incluyendo la formulación de la política general de inversiones, la asistencia en la localización de oportunidades de inversión, la captación de fondos y la colaboración en la localización y contratación con proveedores de servicios según se requiera, así como la firma de contratos de financiación y otros acuerdos o documentos accesorios en nombre de la Sociedad.

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

a) **"Honorario de Gestión"**: la Sociedad Gestora tendrá derecho a recibir un Honorario de Gestión calculado trimestralmente (tal como se encuentra definido en el Contrato de Gestión), comenzando a partir del trimestre natural en el que la Sociedad haya realizado su primera inversión en activos considerados inversiones inmobiliarias. El Honorario de Gestión para el trimestre en cuestión serán el resultado de multiplicar el 0,25 del "*Relevant Management Fee Percentage*" (como se define posteriormente) por el valor en libros del total del cifra de activo (tal como queda definido en el Contrato de Gestión).

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

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

| Total de la cifra de activos (Millones de Euros) | Honorario de Gestión progresivo calculado sobre un porcentaje del total de la cifra de activos |
|---|---|
| De 0 a 60 | 1% |
| 60.01 a 120 | 0,9% |
| 120.01 a 250 | 0,8% |
| 250.01 a 500 | 0,7% |
| Más de 500 | 0,6% |

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

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

(a) Para cualquier año, dentro de los 7 días laborables de la fecha de formulación de las cuentas anuales consolidadas auditadas de la Sociedad;

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

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

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

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

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

### 2.1. Marco Normativo

Los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2019, se han obtenido a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y su filial al 31 de marzo de 2019, han sido preparadas por los Administradores de la Sociedad Dominante de acuerdo con la NIC 34 "Información financiera intermedia" y deben leerse conjuntamente con las cuentas anuales consolidadas del Grupo al 31 de diciembre de 2018. Las políticas y principios contables se mantienen sin cambios con respecto a los aplicados a 31 de diciembre de 2018.

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

Durante el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2019 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio anterior. La preparación de estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados, a pesar de no coincidir con el año fiscal del Grupo y de las sociedades que lo integran (ya que el cierre del ejercicio fiscal es el 31 de diciembre de cada año), no obedece al cumplimiento de requerimientos legales o reglamentarios.

Las cuentas anuales individuales y consolidadas de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. del ejercicio 2018, formuladas por sus Administradores, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 9 de abril de 2019.

Los Administradores de la Sociedad Dominante han preparado estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados para el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2019 atendiendo al principio de empresa en funcionamiento.

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

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

Nuevas normas NIIF-UE, modificaciones e interpretaciones CINIIF emitidas

a) Normas, modificaciones e interpretaciones que todavía no han entrado en vigor pero que se pueden adoptar con anticipación:

- NIIF 3 (Modificación) "Definición de un negocio":
- NIC 1 (Modificación)
- NIC 8 (Modificación) "Definición de material"

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

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

- NIIF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) "Venta o aportación de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos".
- NIIF 17 "Contratos de seguros"

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

### 2.2. Comparación de la información

Conforme a lo exigido en las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, la información contenida en estos Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al 31 de marzo de 2019 se presenta a efectos comparativos con la información relativa al periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2018 para la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada, estado del resultado global intermedio resumido consolidado, estado de cambios en el patrimonio neto intermedio resumido consolidado, estado de flujos de efectivo intermedio resumido consolidado y al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 para el balance intermedio resumido consolidado.

### 2.3. Estacionalidad de las operaciones

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

### 2.4. Información segmentada

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

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

### 2.5. Responsabilidad de la información y uso de estimaciones

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

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

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

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

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

### 2.6. Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar en las notas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados u otros asuntos, el Grupo, de acuerdo con la NIC 34, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con los Estados Financieros Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2019.

## 3. Inversiones inmobiliarias

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

A continuación se presenta el detalle y movimiento ocurrido bajo este epígrafe durante el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2019:

Miles de euros

| | Inversiones inmobiliarias | Total |
|---|---|---|
| **Saldo a 1 de enero de 2018** | **28.542** | **28.542** |
| Adquisiciones | 14.112 | 14.112 |
| Costes de transacción capitalizados | 530 | 530 |
| Desembolsos posteriores capitalizados | 353 | 353 |
| Otros | (2) | (2) |
| Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable | 6.563 | 6.563 |
| **Saldo a 31 de diciembre de 2018** | **50.098** | **50.098** |
| Adquisiciones | 5.264 | 5.264 |
| Costes de transacción capitalizados | 238 | 238 |
| Desembolsos posteriores capitalizados | 181 | 181 |
| Otros | (12) | (12) |
| Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable | 1.615 | 1.615 |
| **Saldo a 31 de marzo de 2019** | **57.384** | **57.384** |

Entre el 1 de enero de 2019 y el 31 de marzo de 2019 se completaron las siguientes transacciones:

- El 8 de enero de 2019, el Grupo formalizó la compra de un edificio de 27 viviendas y 2 locales comerciales ubicadas en un inmueble sito en la calle Vallehermoso de la ciudad de Madrid. El precio de compra ascendió a 5.264 miles de euros más costes de transacción.

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

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

### Proceso de valoración

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

A continuación, se informa sobre el coste y valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 31 de marzo de 2019 y el 31 de diciembre de 2018:

**Miles de euros**

| | 31 de marzo 2019 | | 31 de diciembre 2018 | |
|---|---|---|---|---|
| | Coste | Valor razonable | Coste | Valor razonable |
| Inversiones inmobiliarias | 38.384 | 57.384 | 32.712 | 50.098 |

Los resultados reconocidos en la cuenta de resultados intermedia resumida consolidada derivados del reconocimiento de las inversiones inmobiliarias a su valor razonable a 31 de marzo de 2019 ascienden a 1.615 miles de euros (a 31 de marzo de 2018: 1.071 miles de euros). De acuerdo con la NIIF 13, pueden surgir algunas situaciones en las que los precios de transacción pueden no representar el valor razonable de un activo en el momento del reconocimiento inicial.

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

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

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

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

El detalle de los activos valorados a valor razonable a 31 de marzo de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 se presenta a continuación:

| | Nivel 1 | Nivel 2 | Nivel 3 |
|---|---|---|---|
| Inversiones inmobiliarias | - | - | 57.384 |
| **Total a 31.03.2019** | - | | **57.384** |
| Inversiones inmobiliarias | - | - | 50.098 |
| **Total a 31.12.2018** | - | - | **50.098** |

Metodología:

a) Método de descuento de flujos de efectivo:

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

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

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

Análisis de sensibilidades

Basándose en las simulaciones realizadas, el impacto recalculado en el valor razonable de inmuebles de una variación del 1% en la tasa de descuento produciría los siguientes impactos a 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018:

**Miles de euros**

| | Resultado teórico | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 31 marzo 2019 | | 31 diciembre 2018 | |
| | -1% | +1% | -1% | +1% |
| Valoradas por el método del descuento de flujos | 54.897 | 59.990 | 47.971 | 52.271 |
| Valoradas por el método de comparables | - | - | - | - |
| **Total valor razonable de inversiones inmobiliarias** | **54.897** | **59.990** | **47.971** | **52.271** |

Compromisos

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

Hipotecas

Determinados activos incluidos bajo el epígrafe de inversiones inmobiliarias cuyo valor mercado asciende a 57.249 miles de euros en su conjunto (a 31 de diciembre de 2018 asciende a 49.954 miles de euros) son garantía hipotecaria para el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la financiación obtenida por el Grupo (Nota 8).

## 4. Análisis de los instrumentos financieros

### 4.1. Análisis por categorías

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

a) Activos financieros:

Miles de euros

| | Activos no corrientes | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Valores representativos de deuda | | Créditos, derivados y otros | |
| | 31/03/2019 | 31/12/2018 | 31/03/2019 | 31/12/2018 |
| Préstamos y partidas a cobrar | - | - | 127 | 104 |
| | - | - | 127 | 104 |

| | Activos corrientes | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Valores representativos de deuda | | Créditos, derivados y otros | |
| | 31/03/2019 | 31/12/2018 | 31/03/2019 | 31/12/2018 |
| Préstamos y partidas a cobrar | - | - | 2.142 | 5.142 |
| | - | - | 2.142 | 5.142 |
| **Total activos financieros** | - | - | 2.269 | 5.246 |

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

b) Pasivos financieros:

Miles de euros

| | Pasivos no corrientes | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Deudas con entidades de crédito | | Derivados y otros | |
| | 31/03/2019 | 31/12/2018 | 31/03/2019 | 31/12/2018 |
| Débitos y partidas a pagar | 19.481 | 16.226 | 254 | 244 |
| | 19.481 | 16.226 | 254 | 244 |

| | Pasivos corrientes | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Deudas con entidades de crédito | | Derivados y otros | |
| | 31/03/2019 | 31/12/2018 | 31/03/2019 | 31/12/2018 |
| Débitos y partidas a pagar | 390 | 347 | 1.713 | 1.400 |
| | 390 | 347 | 1.713 | 1.400 |
| **Total pasivos financieros** | 19.871 | 16.573 | 1.967 | 1.644 |

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

préstamo mantenidos por el Grupo (Nota 8).

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

### 4.2. Análisis por vencimientos

El vencimiento de los pasivos financieros del Grupo a 31 de marzo de 2019 es el siguiente:

Miles de Euros

| | 31/03/2020 | 31/03/2021 | 31/03/2022 | 31/03/2023 | Años posteriores | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Deudas con entidades de crédito | 390 | 496 | 577 | 648 | 18.036 | 20.147 |
| Otros pasivos financieros | - | 254 | - | - | - | 254 |
| Proveedores | 224 | - | - | - | - | 224 |
| Proveedores, empresas del grupo y asociadas | 1.453 | - | - | - | - | 1.453 |
| Remuneraciones pendientes de pago | 26 | - | - | - | - | 26 |
| Anticipos de clientes | 10 | - | - | - | - | 10 |
| **Total pasivos financieros** | **2.103** | **750** | **577** | **648** | **18.036** | **22.114** |

El importe total no coincide con el análisis por categorías debido a que los préstamos que el Grupo mantiene con las diferentes entidades financieras se registraron en cada momento a coste amortizado por lo que todos los costes incurridos en la consecución de dichas financiaciones y que se pagaron en el momento de su concesión se encuentran neteando la deuda pendiente y se van amortizando durante la vida de cada préstamo. El importe pendiente de amortizar de dichos gastos a 31 de marzo de 2019 asciende a 276 miles de euros.

El vencimiento de los activos financieros del Grupo a 31 de marzo de 2019 es el siguiente:

Miles de Euros

| | 31/03/2020 | 31/03/2021 | 31/03/2022 | 31/03/2023 | Años posteriores | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Anticipos a proveedores | 11 | - | - | - | - | 11 |
| Clientes por ventas y prestaciones de servicios | 43 | - | - | - | - | 43 |
| Otras inversiones financieras | 2 | 127 | - | - | - | 129 |
| Inversiones en empresas del grupo y asociadas | 9 | - | - | - | - | 9 |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 2.077 | - | - | - | - | 2.077 |
| **Total pasivos financieros** | **2.142** | **127** | **-** | **-** | **-** | **2.269** |

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

## 5. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

A 31 de marzo de 2019, el saldo del epígrafe 'efectivo y equivalentes de efectivo' es de libre disposición salvo un total de 366 miles de euros que, a 31 de marzo de 2019 (361 miles de euros a 31 de diciembre de 2018), se encuentra encomendado para su gestión al proveedor de liquidez (Renta 4 Banco, S.A.).

## 6. Patrimonio Neto

Capital y prima de emisión

| | Número de acciones | Capital Social | Prima de emisión | Anticipo de instrumentos de patrimonio | Miles de euros<br>Total |
|---|---|---|---|---|---|
| **Saldo a 1 de enero de 2018** | **2.149.264** | **10.746** | **11.720** | **-** | **22.466** |
| Aumento de capital | 240.457 | 1.203 | 1.996 | - | **3.199** |
| Costes de emisión de capital | - | - | (60) | - | **(60)** |
| Distribución de prima de emisión | - | - | (769) | - | **(769)** |
| **Saldo a 31 de diciembre de 2018** | **2.389.721(*)** | **11.949** | **12.887** | **-** | **24.836** |
| Distribución de prima de emisión | - | - | (445) | | **(445)** |
| **Saldo a 31 de marzo de 2019** | **2.389.721(*)** | **11.949** | **12.442** | | **24.391** |

(*) Esta cifra incluye 19.706 acciones propias a 31 de marzo de 2018 (20.080 acciones propias a 31 de diciembre de 2018).

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

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

A 31 de marzo de 2019 el capital social de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. asciende a 11.949 miles de euros y está representado por 2.389.721 acciones ordinarias y nominativas representadas mediante anotaciones en cuenta, de un valor nominal de 5 euros cada una. Todas las acciones son de la misma clase, están suscritas y desembolsadas, otorgando a sus titulares los mismos derechos.

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

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

| | 31 marzo 2019 | 31 diciembre 2018 |
|---|---|---|
| Número de acciones | 2.389.721 | 2.389.721 |
| Valor nominal (Euro) | 5 | 5 |
| Capital social (miles de euros) | 11.949 | 11.949 |
| Prima de emisión (miles de euros) | 13.048 | 13.493 |
| | **24.997** | **25.442** |
| Costes de emisión de capital (miles de euros) | (606) | (606) |
| | **24.391** | **24.836** |

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

Distribución de prima de emisión

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

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

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

Con fecha 4 de marzo de 2019, el Consejo de Administración de la Sociedad, aprobó el reparto de una prima de emisión complementaria por importe de 445 miles de euros (0,188 euros por acción) la cual se hizo efectiva el 15 de marzo de 2019 entre los accionistas en proporción a su participación en el capital social de la Sociedad Dominante.

Acciones en patrimonio propias

El movimiento del epígrafe de acciones propias durante el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2019 y el ejercicio 2018 es el siguiente:

**Miles de euros**

| | Número de acciones | Valor |
|---|---|---|
| **Saldo a 31 de diciembre de 2017** | **20.243** | **248** |
| Aumentos / Compras | 1.336 | 18 |
| Disminuciones / Ventas | (1.499) | (19) |
| **Saldo a 31 de diciembre de 2018** | **20.080** | **247** |
| Aumentos / Compras | - | - |
| Disminuciones / Ventas | (374) | (4) |
| **Saldo a 31 de marzo de 2019** | **19.706** | **243** |

Las acciones propias de la Sociedad Dominante a 31 de marzo de 2019 representan un 0,82% (0,84% al 31 de diciembre de 2018) del total de acciones de la Sociedad Dominante y totalizan 19.706 acciones con un precio promedio de adquisición de 12,34 euros por acción (20.080 acciones con un precio promedio de adquisición de 12,34 euros por acción al 31 de diciembre de 2018).

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

Reservas legales y otras reservas

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

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

A 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018 no está constituida la reserva legal por parte de la Sociedad Dominante.

Estructura accionarial

Los principales accionistas de la Sociedad Dominante a 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, con un porcentaje de participación directa o indirecta superior al 5% del capital social, son los siguientes:

| | % del total de acciones (*) | | |
|---|---|---|---|
| | 31 marzo 2019 | | |
| **Accionista** | Directa | Indirecta | Total |
| Meitav Dash Provident Funds and Pension Ltd. | 12,55% | - | 12,55% |
| Value Base Ltd. | 7,38% | 4,92% | 12,30% |
| Dan Rimoni | 8,98% | - | 8,98% |
| M. Wertheim (holdings) Ltd. | 8,37% | - | 8,37% |
| Ido Nouberger (*) | 5,12% | - | 5,12% |

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

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

Ganancias por acción

a) Básicas:

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

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

| | 31 marzo 2019 | 31 marzo 2018 |
|---|---|---|
| Resultado neto del período atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante (miles de euros) | 1.128 | 742 |
| Número medio ponderado de acciones | 2.369.716 | 2.129.185 |
| **Ganancias por acción (Euros)** | **0,48** | **0,35** |

b) Diluidas:

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

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

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

Distribución del resultado

La distribución del resultado de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2018 aprobado por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante en fecha 9 de abril de 2019, es el siguiente:

| | Miles de euros |
|---|---|
| **Base de distribución** | |
| Beneficio /(Pérdida) | (1.895) |
| **Distribución** | |
| Resultados negativos de ejercicios anteriores | (1.895) |

Política de distribución de dividendos

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

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

Durante el período comprendido entre el 1 de enero de 2019 y el 31 de marzo de 2019 y el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018, no se han distribuido dividendos.

## 7. Proveedores y otras cuentas a pagar

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

## 8. Deudas con entidades financieras

El detalle de las deudas con entidades de crédito mantenidas por el Grupo a 31 de marzo de 2019 es el siguiente:

| | | | | | Deuda a largo plazo | Deuda a corto plazo | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Entidad financiera | Fecha constitución | Vencimiento | Tipo de interés | Importe financiado | Principal | Principal | Intereses devengados no pagados | Gasto financiero del periodo | Intereses pagados |
| Bankinter | 21/04/2016 | 21/04/2031 | Variable Eur12+1.25% | 2.100 | 1.793 | 75 | 5 | 7 | 6 |
| Bankinter | 19/07/2016 | 19/07/2031 | Fijo 1.8% | 750 | 646 | 27 | 3 | 3 | 3 |
| Bankinter | 19/07/2016 | 19/07/2031 | Fijo 1.8% | 300 | 258 | 11 | 1 | 1 | 1 |
| Sabadell | 30/11/2016 | 31/12/2031 | Fijo 1.8% | 600 | 502 | 39 | - | 3 | 3 |
| Sabadell | 30/11/2016 | 31/12/2031 | Fijo 1.8% | 637 | 534 | 41 | - | 3 | 3 |
| Sabadell | 26/04/2017 | 30/04/2032 | Fijo 1.8% | 187 | 155 | 7 | - | - | 1 |
| Sabadell | 26/04/2017 | 30/04/2032 | Fijo 1.8% | 1.250 | 1.175 | 46 | - | 1 | 6 |
| Sabadell | 26/04/2017 | 30/04/2032 | Fijo 1.8% | 250 | 230 | 9 | - | - | 1 |
| Sabadell | 10/05/2017 | 10/05/2032 | Fijo 1.8% | 508 | 471 | 19 | - | 1 | 2 |
| Sabadell | 31/01/2018 | 31/03/2030 | Fijo 1.8% | 324 | 315 | 3 | 1 | - | - |
| Sabadell | 31/01/2018 | 31/03/2030 | Fijo 1.8% | 492 | 480 | 5 | 2 | - | - |
| B.C.C. | 29/01/2018 | 29/01/2033 | Fijo 2% | 675 | 607 | 25 | 3 | 4 | 3 |
| Sabadell | 12/07/2018 | 30/09/2030 | Fijo 1.8% | 625 | 612 | 3 | - | 3 | 3 |
| Sabadell | 30/07/2018 | 30/09/2030 | Fijo 1.8% | 785 | 760 | 4 | - | 4 | 4 |
| Sabadell | 30/07/2018 | 30/09/2030 | Fijo 1.8% | 900 | 883 | 5 | - | 5 | 4 |
| Sabadell | 02/10/2018 | 30/12/2030 | Fijo 1.8% | 735 | 720 | 4 | - | 4 | 3 |
| Banca Pueyo | 03/10/2018 | 02/10/2039 | Fijo 1.8% (*) | 5.250 | 5.191 | 30 | 7 | 32 | 32 |
| Sabadell | 09/10/2018 | 30/12/2030 | Fijo 1.8% | 800 | 776 | 4 | - | 5 | 4 |
| Banca Pueyo | 08/01/2019 | 07/01/2039 | Fijo 1.8% (*) | 3.430 | 3.373 | 11 | - | 11 | 10 |
| | | | | 20.598 | 19.481 | 368 | 22 | 87 | 89 |

*Los dos préstamos hipotecarios que el grupo mantiene con Banca Pueyo devengan un tipo de interés fijo durante los primeros 12 años y variable a partir del año 13. Estos préstamos hipotecarios a efectos de la tabla anterior es considerado "Deuda financiera a tipo fijo".

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

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

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

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

A 31 de marzo de 2019, el Grupo cumple en su totalidad con todos los términos, condiciones, pactos y disposiciones de los acuerdos de financiación en vigor.

A juicio de los Administradores de la Sociedad Dominante, dichos ratios se cumplen al 31 de marzo de 2019, en la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados y la previsión es que los mismos sean cumplidos en los próximos 12 meses.

## 9. Administraciones públicas y situación fiscal

### 9.1. Saldos con las Administraciones Publicas

La composición de los saldos con las Administraciones Públicas al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

## 10. Ingresos y gastos

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

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

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

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

| | Miles de euros | |
|---|---|---|
| | 31 marzo | |
| | 2019 | 2018 |
| Coste de gestión de las inversiones inmobiliarias | 23 | 12 |
| Suministros | 13 | 16 |
| Seguros | 14 | 10 |
| Mantenimiento Recurrente | 17 | 20 |
| Comunidades de Propietarios | 20 | 17 |
| Impuesto sobre Bienes Inmuebles | 21 | 12 |
| Costes de comercialización | 18 | 11 |
| Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales | 12 | 20 |
| **Total** | **138** | **118** |

### c) Gastos generales y administrativos:

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

| | Miles de euros | |
|---|---|---|
| | 31 marzo | |
| | 2019 | 2018 |
| Gastos de personal | 96 | 66 |
| Honorario de gestión – ver nota 1.2 (a) y 12 | 181 | 117 |
| Honorario de éxito – ver nota 1.2.(c) y 12 | 271 | 178 |
| Gastos de profesionales independientes y otros | 152 | 122 |
| Tributos | 23 | - |
| Amortización del inmovilizado material | - | 1 |
| **Total** | **723** | **484** |

Cálculo del honorario de éxito:

En la siguiente tabla se muestra el cálculo del honorario de éxito al 31 de marzo de 2019 y 31 de marzo de 2018 de acuerdo con las condiciones establecidas en el Contrato de gestión, detallado en la nota 1.2.

Miles de Euros

| | 31 marzo | |
|---|---|---|
| | 2019 | 2018 |
| **Patrimonio neto al inicio del periodo** | **37.145** | **29.973** |
| Incrementos de patrimonio netos durante el período (prorrateados) | - | (43) |
| Resultado del período (antes de Honorario de éxito) | 1.399 | 920 |
| **Hurdle rate (8%)** | **733** | **590** |
| Catch – up acumulado | 176 | 142 |
| Carried interest | 95 | 36 |
| **Total Honorario de éxito** (16% más IVA) | **271** | **178** |
| **Beneficio neto para el accionista** | **1.128** | **742** |

Gastos de personal

Miles de Euros

| | 31 marzo | |
|---|---|---|
| | 2019 | 2018 |
| Sueldos, salarios y asimilados | 80 | 54 |
| Cargas sociales | 16 | 12 |
| Total | **96** | **66** |

## d) Resultado financiero

El resultado financiero a 31 de marzo de 2019 y 2018 presenta el siguiente desglose:

Miles de euros

| | 31 marzo | |
|---|---|---|
| | 2019 | 2018 |
| **Ingresos financieros** | | |
| Ingresos por intereses de terceros | - | - |
| **Gastos financieros** | | |
| Gastos por intereses de deudas con entidades de crédito (nota 8) | (87) | (34) |
| **Total** | **(87)** | **(34)** |

## e) Participación en el resultado consolidado

Los resultados correspondientes al periodo de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2019 y el 31 de marzo de 2018, aportados por cada una de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación es el siguiente:

Miles de euros

| | 31 marzo | |
|---|---|---|
| | 2019 | 2018 |
| VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. | 689 | 743 |
| VBA SUB 3000, S.L.U. (Liquidada) | - | (1) |
| VBA SUB 2018, S.L.U. | 439 | - |
| Total | **1.128** | **742** |

## 11. Información medioambiental

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

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

## 12. Saldos y transacciones con partes vinculadas

A continuación se detallan las transacciones realizadas con partes vinculadas a 31 de marzo de 2019 y 2018:

Miles de euros

| | 31 marzo 2019 | | |
|---|---|---|---|
| | Honorario de éxito | Honorario de gestión | Otros servicios |
| VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L. | 271 | 181 | - |
| Aura Asset Management, S.L. | - | - | 12 |
| | **271** | **181** | **12** |

Miles de euros

| | 31 marzo 2018 | | |
|---|---|---|---|
| | Honorario de éxito | Honorario de gestión | Otros servicios |
| VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L. | 178 | 117 | - |
| Aura Asset Management, S.L. | - | - | 25 |
| | **178** | **117** | **25** |

El desglose de los saldos pendientes con partes vinculadas a 31 de marzo de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

Miles de euros

| | Cuentas a pagar | |
|---|---|---|
| | 31 marzo 2019 | 31 diciembre 2018 |
| VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L. | 1.453 | 1.204 |
| Aura Asset Management, S.L. | - | - |
| **Total** | **1.453** | **1.204** |

Miles de euros

| | Cuentas a cobrar | |
|---|---|---|
| | 31 marzo 2019 | 31 diciembre 2018 |
| VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L. | 9 | 9 |
| **Total** | **9** | **9** |

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

Además, Aura Asset Management, S.L. factura mensualmente una cuota de arrendamiento relativa a las oficinas donde el Grupo tiene su domicilio social.

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

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

## 13. Provisiones y contingencias

A 31 de marzo de 2019 y a 31 de diciembre de 2018, el Grupo no tiene provisiones ni pasivos contingentes.

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

| Descripción | 31 de marzo de 2019 | 31 de diciembre de 2018 |
|---|---|---|
| A) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. | N/A | N/A |
| B) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. | N/A | N/A |
| C) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen. | N/A | N/A |
| D) En caso de distribución con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 19% o al tipo general. | N/A | N/A |
| E) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores. | N/A | N/A |
| F) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley. | Ver Nota 3, Anexo I y II | Ver Nota 3, Anexo I y II |
| G) Identificación del activo que computa dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley. | Ver Nota 3, Anexo I y II | Ver Nota 3, Anexo I y II |
| H) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal aplicable en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas. | N/A | N/A |

## 15. Hechos posteriores

A juicio de los Administradores de la Sociedad Dominante no se ha puesto de manifiesto ningún otro asunto que pueda tener algún efecto significativo en los presentes Estados Financieros Intermedos Resumidos Consoldiados con posterioridad al cierre del período de tres terminado el 31 de marzo de 2019.

## Anexo I: Inversiones inmobiliarias adquiridas por el Grupo

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

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

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

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

| Tipología | Ubicación | Fecha de adquisición |
|---|---|---|
| Apartamento | Calle Carrascales 1, SM, B, Madrid. | 28/06/2017 |
| Apartamento | Calle Carrascales 1, 1, A, Madrid. | 28/06/2017 |
| Apartamento | Calle Carrascales 1, 1, B, Madrid. | 28/06/2017 |
| Apartamento | Calle Carrascales 1, 2, A, Madrid. | 28/06/2017 |
| Apartamento | Calle Carrascales 1, 2, B, Madrid. | 28/06/2017 |
| Apartamento | Calle Carrascales 1, 3, A, Madrid. | 28/06/2017 |
| Apartamento | Calle Carrascales 1, 3, B, Madrid. | 28/06/2017 |
| Apartamento | Calle Santa Valentina 28, , Bj, A | 20/07/2017 |
| Apartamento | Calle Santa Valentina 28, , Bj, B | 20/07/2017 |
| Apartamento | Calle Santa Valentina 28, , 1, A | 20/07/2017 |
| Apartamento | Calle Santa Valentina 28, , 1, B | 20/07/2017 |
| Apartamento | Calle Santa Valentina 28, , 1, C | 20/07/2017 |
| Apartamento | Calle Santa Valentina 28, , 2, A | 20/07/2017 |
| Apartamento | Calle Santa Valentina 28, , 2, B | 20/07/2017 |
| Local Comercial | Calle Concordia 5, BJ, A, Móstoles. | 21/03/2018 |
| Apartamento | Calle Concordia 5, BJ, 1, Móstoles. | 21/03/2018 |
| Apartamento | Calle Concordia 5, BJ, 2, Móstoles. | 21/03/2018 |
| Apartamento | Calle Concordia 5, 1, A, Móstoles. | 21/03/2018 |
| Apartamento | Calle Concordia 5, 1, C, Móstoles. | 21/03/2018 |
| Apartamento | Calle Concordia 5, 2, A, Móstoles. | 21/03/2018 |
| Apartamento | Calle Concordia 5, 2, C, Móstoles. | 21/03/2018 |
| Apartamento | Calle Concordia 5, 3, A, Móstoles. | 21/03/2018 |
| Apartamento | Calle Concordia 5, 3, B, Móstoles. | 21/03/2018 |
| Apartamento | Calle Concordia 5, 3, C, Móstoles. | 21/03/2018 |
| Apartamento | Calle Concordia 5, 4, A, Móstoles. | 21/03/2018 |
| Apartamento | Calle Concordia 5, 4, B, Móstoles. | 21/03/2018 |
| Apartamento | Calle Concordia 5, 4, C, Móstoles. | 21/03/2018 |
| Apartamento y trastero | Calle Eugenio Gross 41, 1, A, Málaga. | 26/06/2018 |
| Apartamento | Calle Eugenio Gross 41, 1, B, Málaga. | 26/06/2018 |
| Apartamento y trastero | Calle Eugenio Gross 41, 2, A, Málaga. | 26/06/2018 |
| Apartamento | Calle Eugenio Gross 41, 2, B, Málaga. | 26/06/2018 |
| Apartamento y trastero | Calle Eugenio Gross 41, 3, A, Málaga. | 26/06/2018 |
| Apartamento y trastero | Calle Eugenio Gross 41, 3, B, Málaga. | 26/06/2018 |
| Apartamento y trastero | Calle Eugenio Gross 41, 4, A, Málaga. | 26/06/2018 |
| Apartamento y trastero | Calle Eugenio Gross 41, 4, B, Málaga. | 26/06/2018 |
| Apartamento y trastero | Calle Eugenio Gross 41, 5, A, Málaga. | 26/06/2018 |
| Apartamento y trastero | Calle Eugenio Gross 41, 5, B, Málaga. | 26/06/2018 |
| Apartamento y trastero | Calle Eugenio Gross 41, 6, A, Málaga. | 26/06/2018 |
| Apartamento y trastero | Calle Eugenio Gross 41, 6, B, Málaga. | 26/06/2018 |
| Apartamento | Calle Eugenio Gross 41, 7, A, Málaga. | 26/06/2018 |
| Apartamento | Calle Eugenio Gross 41, 7, B, Málaga. | 26/06/2018 |
| Edificio | Calle Don Quijote 22, Madrid | 24/07/2018 |
| Edificio | Calle Luchana 20, Madrid | 03/10/2018 |
| Edificio | Calle Vallehermoso 94, Madrid | 08/01/2019 |

## Anexo II: Participaciones en empresas del Grupo

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

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

**Formulación de los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2019 preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE)**

El Consejo de Administración de la Sociedad procede a formular los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2019, preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, que consisten en:

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

Madrid, 14 de mayo de 2019

**Fernando Ernesto Acuña Ruiz**
(Presidente del Consejo de Administración)

**Yair Ephrati**
(Miembro del Consejo de Administración)

**Juan Manuel Soldado Huertas**
(Vicepresidente del Consejo de Administración)

**Ido Nouberger**
(Miembro del Consejo de Administración)

**Juan José Nieto Bueso**
(Miembro del Consejo de Administración)

**Yeshayau Manne**
(Miembro del Consejo de Administración)

**Íñigo Sánchez del Campo Basagoiti**
(Secretario No Consejero del Consejo de Administración)