



Madrid, 18 de abril de 2017

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 15/2016 del Mercado Alternativo Bursátil (“**MAB**”), VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. (en adelante, la “**Sociedad**” o “**VBARE**”) pone en conocimiento el siguiente

HECHO RELEVANTE

En cumplimiento con lo establecido en apartado segundo, sub apartado 1.b) de la Circular 15/2016 “Información a suministrar por Empresas en Expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil”, la Sociedad aporta información sobre la estructura organizativa y el sistema de control interno con los que cuenta para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado, la cual se adjunta como Anexo I

La información contenida en dicho Anexo es un extracto que a modo informativo y con el objeto de cumplir lo establecido en la Circular 15/2016 ha sido extraída del documento interno de la Sociedad denominado “*Informe sobre la estructura organizativa y sistema de control interno de la información financiera*” que contiene la totalidad de procesos, procedimientos y sistemas de control interno al objeto de asegurar la fiabilidad de la información financiera y sus operaciones.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen.

D. David Calzada Criado
Chief Executive Officer
VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.



ANEXO I – Extracto Informativo del Informe sobre la estructura organizativa y sistema de control interno de la información financiera

a) Estructura de gobierno

El órgano de administración de la Sociedad es el Consejo de Administración cuya principal responsabilidad es la gestión, representación y administración de los negocios de la misma de acuerdo a la legalidad vigente y a lo establecido en los Estatutos y en el Reglamento Interno de Conducta aprobado.

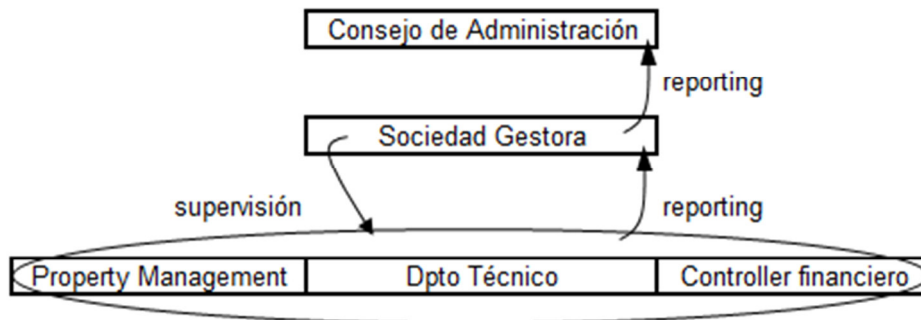
La composición actual del Consejo es de seis miembros, siendo los mismos los siguientes:

- D. Fernando Ernesto Acuña Ruiz (Presidente y consejero dominical)
- D. Juan Manuel Soldado Huertas (Vicepresidente y consejero dominical)
- D. Yair Ephrati (Consejero dominical)
- D. Ido Nouberger (Consejero dominical)
- D. Juan José Nieto Bueso (Consejero independiente)
- D. Yeshayau Manne (Consejero Independiente)

Adicionalmente, David Calzada Criado desempeña el rol de Secretario no consejero y la función de CEO de la Sociedad.

Adicionalmente al Consejo de Administración, la Sociedad Gestora realiza entre otras toda la actividad de supervisión de la información financiera. Asimismo se encuentran internalizados dentro de la Sociedad los departamentos de Property Management, Técnico y Financiero.

Por tanto, el esquema de estructura de Gobierno sería el siguiente:



A efectos de proporcionar una mayor transparencia, el auditor externo de la Sociedad, PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (“PwC”), también es invitado a acudir a los consejos de administración.

b) Entorno de control de la Sociedad

Los mecanismos de Control Interno y de Gestión de Riesgos relacionados con la información financiera de la Sociedad están coordinados por el departamento financiero y el *bookkeeper*, a la vez que se son supervisados por la Gestora.

La Sociedad posee las siguientes herramientas para garantizar que el entorno de control es adecuado:

Establecimiento de estrategias y objetivos:

La Sociedad cuenta con un plan estratégico a medio plazo, el cual ha sido definido por la Gestora y aprobado por el Consejo de Administración. La estrategia de la Sociedad y objetivo que se persigue se centra en la adquisición de activos residenciales (edificios completos, carteras de activos diseminados o activos en un mismo complejo) para su explotación en régimen de arrendamiento en áreas metropolitanas de las principales ciudades españolas en zonas con una amplia demanda y con expectativas de desarrollo en el corto – medio plazo.

Código de Conducta:

La Dirección de la Sociedad ha definido un Código de Conducta para todos los empleados de la Sociedad, con el fin de sentar las bases de un entorno ético y concordante con la normativa vigente en cada ámbito, y de evitar acciones y procedimientos ilícitos.

La Sociedad es responsable de que todo su personal, incluyendo consejeros y directivos, sean conocedores de los mencionados parámetros de código de buena conducta. De igual manera la Sociedad ha procedido a aprobar un Reglamento Interno de Conducta en materias relacionadas con el Mercado de Valores.

Canal de denuncias:

Para un mayor control sobre el cumplimiento del Código y de las normas de la Sociedad, la misma dispone de un Canal Interno de Denuncias mediante el cual los empleados pueden transmitir, de forma anónima, las denuncias de comportamientos dentro de la organización que sean considerados irregulares, poco éticos o contrarios a la legalidad y las normas de la Sociedad.

Capacidades, formación y evaluación del personal:

La Sociedad es consciente de la importancia de disponer de un equipo de trabajo cualificado, por lo que cuenta con personal con capacidades necesarias para desempeñar sus funciones de manera adecuada y con una y dilatada amplia experiencia en el sector con el fin de lograr un resultado óptimo en sus funciones.

En este sentido cabe destacar que los perfiles de los principales responsables del control y supervisión de la información financiera incluyen las siguientes capacidades (las cuales son desarrolladas tanto desde la Gestora como de la Sociedad:

- Formación universitaria y postgrado
- Experiencia relevante en el sector desde diferentes ámbitos (valoración, análisis de inversiones, contable y financiera, técnica y de promoción)
- Experiencia en Dirección Financiera
- Experiencia en auditoría y finanzas
- Experiencia en docencia en materia contable, del régimen SOCIMI y control interno

c) Evaluación de riesgos

La Sociedad está expuesta continuamente a una serie de riesgos tanto internos como externos, entendiendo como éstos aquellos factores que puedan impactar negativamente en los objetivos definidos y estrategia aprobada. La Gestora y la Sociedad han llevado a cabo un proceso de identificación y evaluación de aquellos riesgos que consideran más relevantes que puedan afectar a la fiabilidad de la información financiera.

Como resultado del proceso, cabe destacar los siguientes riesgos entre los riesgos más relevantes para la Sociedad:

- Riesgos operativos: posibles situaciones de conflictos de interés, cambios normativos, reclamaciones judiciales y extrajudiciales.
- Riesgos asociados al sector inmobiliario: carácter cíclico del sector, inversión inmobiliaria, actividades de reacondicionamiento, competencia, incertidumbres políticas que puedan generar desconfianza en relación a la obtención de fondos que perjudiquen el crecimiento esperado de la Sociedad.
- Riesgos asociados a la situación macroeconómica: posibles situaciones de deflación, incremento de los niveles de desempleo.
- Riesgos asociados a las acciones: falta de liquidez, evolución de la cotización, falta de interés por parte de accionistas de cara a fomentar el crecimiento esperado de la Sociedad en cuanto a sus políticas de inversión.
- Riesgos fiscales: modificaciones en la legislación aplicable, y aplicación del régimen fiscal especial Socimi.
- Riesgos financieros: nivel de endeudamiento, dificultades en relación a la obtención de financiación en tiempo y forma que puedan retrasar la política de expansión de la Sociedad, tipo de interés variable, falta de liquidez para el cumplimiento de la política de distribución de dividendos y para hacer frente al servicio de la deuda.

Asimismo, de cara a la fiabilidad de la información financiera, la Sociedad considera los siguientes como aquellos más significativos:

- El reconocimiento de ingresos, debido a las diferentes posibilidades de tipos de contrato existentes y a sus características de contabilización.
- Registro y valoración de los activos propiedad de la Sociedad.
- Registro de la deuda a coste amortizado y monitorización de los *covenants* financieros incluidos en los contratos de financiación.
- Pagos y tratamiento de gastos.
- Impagos y gestión de la morosidad.
- Fraude entendido éste como errores intencionados en la información financiera de cara a que la misma no refleje la imagen fiel de la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

d) Actividades de control

Las actividades de control, que son llevadas a cabo por la Gestora, persiguen asegurar el cumplimiento de las instrucciones de la Dirección con el fin de mitigar los riesgos anteriormente mencionados y evitar cualquier situación que pueda dar lugar a fraude o errores en la información financiera reportada internamente y a terceros.

Según la naturaleza del riesgo, la Gestora y la Sociedad cuentan con procedimientos de control realizados por las diferentes partes. Los procedimientos de los que dispone la Sociedad son los siguientes:

Comité de Inversión y Gestión:

La Sociedad cuenta con un Comité de inversión y gestión formado por cuatro miembros (Presidente y Vicepresidente del Consejo de Administración, Director General y Responsable Financiera), que se reúne con una periodicidad semanal para analizar las diferentes oportunidades de inversión y aprobar las operaciones que encajen con la estrategia de la Sociedad. Los resultados de dicho Comité son elevados al Consejo de Administración para su aprobación.

Las principales funciones del Comité son:

- Monitorizar el día a día de la Sociedad desde un punto de vista financiero y contable,
- La toma de decisiones de gestión y operativas de manera colegiada,
- Examen de los presupuestos de tesorería, y
- Aprobación de los procedimientos y políticas internas.

Planificación y presupuestación:

Anualmente, antes de finalizar el ejercicio, se elabora un presupuesto anual del ejercicio siguiente preparado por el Departamento Financiero de la Sociedad y supervisado por la Gestora y aprobado por el Consejo de Administración.

Adicionalmente, ante cada oportunidad de inversión se realiza un análisis en detalle (modelo financiero) que proporcione todos los elementos de cara a aprobar, en su caso, la presentación de un oferta por parte de la Sociedad una vez que la misma ha sido aprobada en primera instancia por el Comité de Inversión y Gestión y posteriormente aprobada en Consejo de Administración.

Marco de poderes:

La Sociedad clasifica a los apoderados en los dos grupos siguientes:

Grupo A	Grupo B
<ul style="list-style-type: none">• D. Yair Ephrati• D. Lior Kaver• D. Ido Nouberger• D.Victor Shamrich	<ul style="list-style-type: none">• D. Fernando Ernesto Acuña Ruiz• D. Juan Manuel Soldado Huertas• D. David Calzada Criado

Dentro del manual de procedimientos “Informe sobre la estructura organizativa y sistema de control interno de la información financiera”, del que dispone la Sociedad, se desglosan los diferentes poderes que actualmente tiene concedidos la Sociedad así como los grupos de apoderados y diferentes limitaciones (mancomunados o solidarios, limitaciones al importe, tipo de operación) que han de tenerse en consideración a la hora de ejecutar un poder.

Registro de Ingresos y cuentas a cobrar:

El *Property Manager* es el encargado de realizar la gestión de los alquileres de todas las viviendas que se encuentran alquiladas cuyas funciones son supervisadas por la Gestora y por el Departamento Financiero de la Sociedad.

La información sobre los ingresos de los alquileres es consolidada finalmente por el Property Manager y transmitida al departamento financiero de la Sociedad el cual le es transmitido con una periodicidad mensual al *bookkeeper* para su contabilización.

Registro y valoración de los activos:

En relación al registro de los activos adquiridos cabe mencionar que las políticas de capitalización de costes están definidas conjuntamente por la Dirección Financiera de la Sociedad y la Gestora. En la adquisición de cada activo se le proporciona un listado detallado por elemento (atendiendo a su naturaleza) al *bookkeeper* identificándole la cuenta contable o naturaleza en la que cada uno de los elementos debe ser registrado, así como las políticas de amortización de todos aquellos elementos que individualmente supongan un coste sobre el total de la inversión significativo que sean susceptible de diferenciación y con una vida útil sustancialmente diferente al global.

En relación a la valoración de las inversiones inmobiliarias, el Departamento Financiero de la Sociedad bajo la supervisión de la Gestora procede a registrar el valor razonable de los activos en base a los informes de valoración recibidos del experto independiente (normalmente Aguirre Newman) y validados de manera individualizada a efectos de los estados financieros consolidados preparados bajo NIIF-UE (tanto trimestrales como anuales).

Registro de la deuda a coste amortizado y monitorización de los *covenants* financieros

El cálculo del coste amortizado de la deuda, la clasificación entre el corto y largo plazo atendiendo a los vencimientos de la misma así como el gasto por intereses, es calculado internamente por el Departamento Financiero de la Sociedad bajo la supervisión de la Gestora. Los asientos que se derivan de dichos cálculos son informados al *bookkeeper* de cara a su registro contable y, una vez recibido el reporte mensual y con especial atención a los cierres trimestrales y anuales, es chequeado por parte de la Responsable Financiera su adecuado registro.

Proceso de cierre y reporting

Desde un punto de vista administrativo – contable, la Sociedad tiene externalizadas las funciones contables y de gestión de impuestos con un proveedor externo de reconocido prestigio (Auxadi Contables & Consultores, S.A.). Auxadi es la encargada de la contabilización de los asientos contables de la Sociedad, siempre bajo la supervisión de la Responsable Financiera de la Sociedad y de la Gestora.

En aras de dotar de la mayor transparencia a sus accionistas y de monitorizar los resultados de la Sociedad, que permita una ágil toma de decisiones, se procede a la preparación de estados financieros consolidados intermedios resumidos preparados bajo Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE) con una periodicidad trimestral. Dichos estados financieros son formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad, sometidos a revisiones limitadas (ISRE 2410) por parte del auditor de cuentas de la Sociedad y comunicados a los accionistas y al mercado.

e) Información y comunicación

La totalidad de estados financieros elaborados por la Sociedad (anuales y trimestrales) son revisados y formulados por el Consejo de Administración, poniéndose a disposición de los accionistas de la misma para su revisión y en su caso aprobación (en el caso de las cuentas anuales). Junto con cada comunicación realizada a los accionistas en relación con los estados financieros aprobados, el CEO de la Sociedad procede a informar sobre los principales hechos acaecidos en el ejercicio o período, las principales adquisiciones realizadas, una breve explicación sobre la evolución de la sociedad, así como facilitar información acerca del *pipeline* de inversión de la Sociedad y las perspectivas para los próximos períodos..

f) Actividades de monitorización

Las actividades de monitorización y supervisión de las organizaciones tienen como objetivo determinar si los distintos componentes del sistema de control interno de las mismas funcionan correctamente.

La Gestora realiza un reporte semanal, el cual sirve como seguimiento de cara conocer la evolución de los principales KPIs de la Sociedad desde un punto de vista técnico, comercial, de gestión, inversión y financiero.

El Consejo de Administración de la Sociedad mantiene también una posición de supervisión continua en las actividades, llevando a cabo una revisión de los principales KPIs de la Sociedad de manera al menos trimestral, al objeto de tener un conocimiento continuo de los principales eventos que se van produciendo en la Sociedad al objeto de asegurar que la información financiera que se refleja en los estados financieros es consistente y coherente con la información reportada de manera regular y con los resultados de la Sociedad, para asegurar que es equivalente y refleja de manera adecuada la situación actual de VBARE, así como asegurarse de que es la misma reflejada en su página web y la reportada al mercado.

En lo que a la transmisión de información se refiere, se lleva a cabo de manera fluida, regular y homogénea gracias al constante contacto entre la Gestora con el Consejo de Administración así como con el Asesor Registrado, lo que permite que la información publicada en la página web, las presentaciones corporativas o financieras, las declaraciones realizadas y el resto de información emitida al mercado sea consistente y se cumpla con los estándares requeridos por la normativa del MAB.