

DOCUMENTO DE AMPLIACIÓN REDUCIDO PARA EL MERCADO
ALTERNATIVO BURSÁTIL, SEGMENTO PARA SOCIEDADES ANÓNIMAS
COTIZADAS DE INVERSIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO (“MAB-
SOCIMI”)

VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.

MARZO DE 2018

El presente Documento de Ampliación Reducido ha sido redactado de conformidad con el modelo establecido en el Anexo 2 de la Circular MAB 17/2016 de 26 de julio sobre requisitos y procedimientos aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación al Mercado Alternativo Bursátil (en adelante el “**Mercado**” o el “**MAB**”) y se ha preparado con ocasión de la incorporación en el MAB-SOCIMI de las acciones de nueva emisión objeto de la ampliación de capital.

Los inversores de empresas negociadas en el MAB-SOCIMI deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en la Bolsa. La inversión en empresas negociadas en el MAB-SOCIMI debe contar con el asesoramiento de un profesional independiente.

Se recomienda a los accionistas e inversores leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento de Ampliación Reducido con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a las acciones de nueva emisión.

Ni la Sociedad Rectora del Mercado Alternativo Bursátil ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido de este Documento de Ampliación Reducido (en adelante, el “**Documento de Ampliación**”).

Renta 4 Corporate, S.A., con domicilio social en Paseo de la Habana, 74, Madrid y provista de N.I.F. número A-62585849, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 21.918, Folio11, sección B, Hoja M-390614, Asesor Registrado en el MAB, actuando en tal condición respecto a la Sociedad, entidad que ha solicitado la incorporación de las acciones de nueva emisión objeto de la ampliación de capital al Mercado, y a los efectos previstos en la Circular del MAB 16/2016 sobre el Asesor Registrado,

DECLARA

Primero. Que ha asistido y colaborado con VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. (en adelante “**VBARE**”, la “**Sociedad**”, la “**Compañía**” o el “**Emisor**”) en la preparación del presente Documento de Ampliación Reducido exigido por la Circular MAB 17/2016 de 26 de julio sobre requisitos y procedimientos aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil.

Segundo. Que ha revisado la información que el Emisor ha reunido y publicado.

Tercero. Que el Documento de Ampliación Reducido cumple con las exigencias de contenido, precisión y calidad que le son aplicables, no omite datos relevantes ni induce a confusión a los inversores.

ÍNDICE

1.	INCORPORACIÓN POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN	1
1.1.	Documento Informativo de Incorporación.	1
1.2.	Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento de Ampliación. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante.	1
1.3.	Identificación completa de la entidad emisora.	2
2.	ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN	4
2.1	Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión.	4
2.2	Factores de riesgo	5
2.3	Información financiera.	10
2.4	Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. Información respecto al grado de cumplimiento.	23
2.5	Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del emisor desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación.	25
2.6	Declaración sobre el capital circulante.	25
2.7	Información pública disponible.	25
3	INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL	26
3.1	Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital.	26
3.2	Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital.	27

3.3	Información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración.	31
3.4	Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que serán efectivos.	31
3.5	En caso de existir, descripción de cualquier restricción o condicionamiento a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI.	32
4	OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS	33
5	ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES	37
5.1	Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor.	37
5.2	Declaraciones e informes de terceros emitidos en calidad de expertos, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el emisor.	37
5.3	Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión al MAB.	37
ANEXO I	Cuentas Anuales Consolidadas e informe de auditoría para el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2017	39

1. INCORPORACIÓN POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN

1.1. Documento Informativo de Incorporación.

VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. (en adelante “**VBARE**”, la “**Sociedad**”, la “**Compañía**” o el “**Emisor**”) preparó con ocasión de la incorporación de sus acciones al MAB-SOCIMI, efectuada el 23 de diciembre de 2016, el correspondiente Documento Informativo de Incorporación al Mercado (en adelante “**DIIM**”), de conformidad con el modelo establecido en el Anexo de la Circular MAB 14/2016, sobre requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), actualmente modificada por la Circular MAB 9/2017.

Igualmente, en junio de 2017, la Sociedad preparó, con ocasión de la ampliación de capital dineraria por importe de 2.733.445 euros, mediante la emisión de 546.689 acciones de 5 euros de valor nominal cada una, con una prima de emisión de 8 euros por acción (4.373.512 euros), la cual fue inscrita en el Registro Mercantil el 25 de agosto de 2017, el correspondiente Documento de Ampliación Reducido, fue redactado de conformidad con el modelo establecido en el Anexo 2 de la Circular MAB 17/2016, sobre “Requisitos y procedimiento aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación al Mercado Alternativo Bursátil”. Las acciones derivadas de la ampliación de capital mencionada fueron incorporadas a cotización el 13 de septiembre de 2017.

Los mencionados DIIM y DAR pueden consultarse en la página web de la Sociedad (<http://www.vbarealestate.com/>), así como en la página web del MAB (https://www.bolsasymercados.es/mab/esp/SOCIMI/Ficha/VBARE_IBERIAN_PROPERTIES_SOCIMI_S_A_ES0105196002.aspx#ss_documentacion), donde además se puede encontrar la información financiera y los hechos relevantes publicados relativos a las Sociedad y a su negocio.

1.2. Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento de Ampliación. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante.

D. Fernando Ernesto Acuña Ruiz, D. Yahir Ephrati, D. Ido Nouberger, D. Juan José Nieto Bueso, D. Yeshayau Manne y D. Juan Manuel Soldado Huertas, es decir, todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, en nombre y representación de VBARE, en su reunión del 22 de febrero de 2018, asumen la responsabilidad del contenido del presente Documento de Ampliación, cuyo formato se ajusta al Anexo 2 de la Circular del MAB 17/2016 “Requisitos y procedimientos aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil”, en adelante, la “Circular MAB 17/2016”.

Los miembros del Consejo de Administración de VBARE, como responsables del presente Documento de Ampliación, declaran que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión relevante.

1.3. Identificación completa de la entidad emisora.

VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. es una Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), con C.I.F. A-87200598, con domicilio social situado en la calle Almagro, 3, 5º izquierda, 28010 de Madrid (España) y constituida por tiempo indefinido bajo la denominación inicial de VBA Real Estate Investment Trust 3000, S.A., en virtud de escritura pública autorizada por el Notario de Madrid D. Antonio Morenés Gilés con fecha 5 de marzo de 2015, con el número 267 de su protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 16 de marzo de 2015 en el Tomo 33.274, Folio 61, Sección 8ª, Hoja M-598783, Inscripción 1ª.

En la Junta Universal de accionistas celebrada con fecha 23 de marzo de 2015 se aprobó el acogimiento de la Sociedad al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, así como la modificación de la denominación social a VBA Real Estate Investment Trust 3000, SOCIMI, S.A. Dicha decisión fue elevada a público con fecha 21 de abril de 2015 en virtud de escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid D. Antonio Morenés Giles, bajo el número 588 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 4 de mayo de 2015, en el Tomo 33.274, Folio 72, Sección 8ª, Hoja M-598783, Inscripción 5ª.

Posteriormente, con fecha 13 de mayo de 2015 la Compañía comunicó a la Administración Tributaria su opción por la aplicación del régimen fiscal especial para SOCIMIs.

Finalmente, con fecha 7 de septiembre de 2016 se decidió volver a cambiar la denominación social por la actual (VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.) mediante escritura pública número 1.174 otorgada ante el ilustre notario de Madrid D. Carlos de Prada Guaita, con fecha 21 de septiembre de 2016, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 6 de octubre de 2016 en el Tomo 34.217, Folio 147, Sección 8ª, Hoja M-598783, Inscripción 23ª.

El objeto social de la Compañía se recoge en el artículo 2 de sus estatutos sociales (en adelante, los “**Estatutos Sociales**”), cuyo tenor literal a la fecha del presente Documento Informativo, en consonancia con lo previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, (en adelante la “**Ley de SOCIMIs**”), es el siguiente:

“Artículo 2: Objeto Social

1. *El objeto social consistirá en el ejercicio de las siguientes actividades:*
 - a) *La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.*
 - b) *La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (“SOCIMIs”) 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 SOCIMIs 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 SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, de sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (la “Ley de 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, o la norma que la sustituya en el futuro.*
 - 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.*
- 2. Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos que no pueden ser cumplidos por la Sociedad.*
- 3. Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas total o parcialmente de forma indirecta, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.”*

2. ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN

2.1 Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión.

La Junta General Extraordinaria de accionistas de 12 de diciembre de 2017 acordó por unanimidad delegar en el Consejo de Administración, al amparo de lo dispuesto en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, la facultad de aumentar el capital social en una sola vez por la totalidad, o en varias parciales y sucesivas, en cualquier momento, dentro del plazo de cinco años a contar desde la celebración de la mencionada Junta, de hasta un importe nominal máximo correspondiente a la mitad del capital social de la Sociedad en dicho momento, el cual ascendía a la cantidad de 10.746.320,00 euros. En consecuencia, el Consejo de Administración cuenta con una delegación para proceder a un aumento de capital delegado de hasta un importe nominal de 5.373.160,00 euros, importe en el que no está considerado ningún tipo de prima de emisión y que en ningún caso, según se acordó en la Junta General Extraordinaria de accionistas de 12 de diciembre de 2017, podrá ser la misma inferior a 8,00 euros por acción.

Con fecha 23 de marzo de 2018, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó aumentar el capital social hasta un máximo de 5.310.465,00 euros, con el objeto de continuar con su estrategia de crecimiento y adquisición de nuevas inversiones tal como tiene establecido en su plan de negocio, mediante la emisión de hasta un máximo de 1.062.093 acciones ordinarias. Las nuevas acciones se emitirán por su 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. El importe efectivo total de la ampliación de capital, en caso de que sea suscrita íntegramente ascenderá a la cantidad de 14.125.836,90 euros, es decir 5.310.465,00 euros en concepto de capital social y 8.815.371,90 euros en concepto de prima de emisión.

La presente ampliación de capital no constituye una oferta pública de suscripción de valores al ir dirigida a menos de 150 personas físicas o jurídicas por un Estado miembro, sin incluir los inversores cualificados, motivo por el cual la Sociedad está exenta del registro previo y publicación de un folleto informativo aprobado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Los fondos obtenidos en la ampliación de capital se destinarán a dotar a la Sociedad de los recursos de capital necesarios para continuar con su estrategia de expansión y crecimiento, mediante la adquisición de activos inmobiliarios identificados y que cumplen los criterios establecidos en las líneas estratégicas definidas, así como tener acceso a fuentes de financiación externas con el objeto de alcanzar las rentabilidades objetivo.

Las adquisiciones objetivo que cumplirían con la estrategia de inversión de la Sociedad son, bienes inmuebles de uso residencial orientados a arrendatarios de clase media en las áreas metropolitanas de las principales ciudades españolas, en zonas con una amplia demanda de

alquiler y con expectativas futuras de desarrollo en el corto – medio plazo, que cuenten, entre otras, con las siguientes características:

- Inversión en edificios completos, carteras de activos diseminados o cartera de activos en un mismo complejo, con el objeto de: i) mantener una cartera equilibrada para evitar riesgos de concentración, y ii) obtener una ventaja competitiva frente al resto de actores del mercado consistente en la identificación de oportunidades con poca competencia y la consecución de precios por debajo de mercado.
- Activos / cartera de activos con una rentabilidad neta directa del activo (“NY”) no inferior del 4% (sin considerar ningún tipo de apalancamiento).
- Activos / cartera de activos en los que se pueda lograr un precio de adquisición con un descuento medio sobre el valor de mercado no inferior en su conjunto al 10% de acuerdo a valoraciones bajo metodología del Royal Institution for Chartered Surveyors (en adelante, “RICS”) realizadas por expertos independientes de reconocido prestigio.
- Principalmente activos que requieran una serie de actuaciones de reacondicionamiento con el objeto de mejorar su rentabilidad en relación a su condición inicial, como consecuencia de una mejora en las rentas de arrendamiento de las zonas en las que se sitúan.

2.2 Factores de riesgo

Los factores de riesgo existentes no difieren sustancialmente de los incluidos en el DIIM de noviembre de 2016 y en el DAR de junio de 2017, alguno de los cuales han sido actualizados para reflejar la situación actual de VBARE.

Además de toda la información expuesta en el presente Documento de Ampliación y antes de adoptar la decisión de invertir en acciones de la Sociedad, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos descritos en el DIIM de noviembre de 2016 y su actualización en el DAR de junio de 2017, los cuales, de materializarse, podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

Además, podría darse el caso de que futuros riesgos actualmente desconocidos o no considerados como relevantes en el momento actual, pudieran tener un efecto en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial del Emisor.

A continuación se indican los factores de riesgo más relevantes:

Riesgos relativos a la estructura de financiación

A 31 de diciembre de 2017, la Sociedad tiene una deuda financiera con entidades de crédito cuyo nominal pendiente asciende a 6.419 miles de euros, de los cuales 1.989 miles de euros se

encuentran referenciados a tipo variable (Euribor 12 meses + 1,25%), estando el resto referenciados a un tipo fijo del 1,8% anual.

Con posterioridad al cierre del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017, la Sociedad ha suscrito 3 nuevos préstamos con garantía hipotecaria sobre determinados activos de su propiedad por importe total de 1.492 miles de euros según se informó mediante los respectivos Hechos Relevantes de fecha 30 de enero de 2018 y 1 de febrero de 2018. De dichos importes, un total de 676 miles de euros se encuentran referenciados a un tipo fijo del 2% hasta la fecha del tercer aniversario de la formalización del préstamo hipotecario y un tipo variable Euribor a un año más diferencial del 2% desde la fecha del tercer aniversario de su formalización, y un total de 816 miles de euros están referenciados a un tipo fijo del 1,8% anual.

Los recursos ajenos a tipos de interés variable exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés. Por ello, un incremento en los tipos de interés de mercado incrementaría los gastos financieros de las mencionadas deudas y, en consecuencia, tendría un impacto negativo en los resultados y la situación financiera de la Sociedad.

Deuda con entidades de crédito referenciada a tipo de interés variable

La Sociedad suscribió en fecha 21 de abril de 2016 un préstamo con garantía hipotecaria sobre el inmueble de la calle Carnicer 20, con un plazo de vencimiento de 15 años y un calendario de amortización del 25% del principal (lineal) durante los 7 primeros años y el 75% del principal (lineal) durante los 8 años restantes. El importe nominal inicial del mismo asciende a 2.100 miles de euros y el tipo de interés es del Euribor 12 meses + 1,25%.

A fecha 31 de diciembre de 2017, el nominal pendiente de deuda a tipo de interés variable asciende a 1.989 miles de euros.

Deuda con entidades de crédito referenciada a tipo de interés fijo

La Sociedad suscribió en fecha 19 de julio de 2016 dos préstamos (por importe nominal inicial de 300 miles de euros y 750 miles de euros) con garantía hipotecaria sobre los activos sitos en la calle Oropéndola 17 y Bariloche 5-7, respectivamente, con un plazo de vencimiento de 15 años y un calendario de amortización del 25% del principal (lineal) durante los 7 primeros años y el 75% del principal (lineal) durante los 8 años restantes, para cada uno de ellos. El tipo de interés de ambos préstamos es del 1,8%. A fecha 31 de diciembre de 2017, el nominal pendiente de este préstamo asciende a 1.003 miles de euros.

En fecha 30 de noviembre de 2016, la Sociedad suscribió dos préstamos (por importe nominal inicial de 600 miles de euros y 637 miles de euros) con garantía hipotecaria sobre los activos sitos en la calle Juan Pascual 12-14 y calle Cantueso 43, respectivamente, con un plazo de vencimiento de 15 años, un año de carencia y un calendario de amortización del 84,5% del principal (lineal) durante 13 años y el 15,5% del principal (lineal) en el año restante, para cada uno de ellos. El tipo de interés de ambos préstamos es del 1,8%. A fecha 31 de diciembre de 2017, el nominal pendiente de estos dos préstamos asciende a 1.237 miles de euros.

En fecha 26 de abril de 2017, la Sociedad suscribió 3 préstamos (por importe nominal inicial total de 1.687 miles de euros) con garantía hipotecaria sobre los activos sitos en la calle Brihuega

9, calle Santa Julia 15, calle de Vicente Carballal 4. Igualmente, en fecha 10 de mayo de 2017, la Sociedad suscribió un préstamo (por importe nominal inicial de 508 miles de euros) con garantía hipotecaria sobre el activo sito en la calle Antonia Ruiz Soro 19. Estos cuatro préstamos cuentan con un plazo de vencimiento de 15 años desde su constitución y con el mismo calendario de amortización del principal consistente en un año de carencia de principal, amortización creciente del 3% en el año 2 hasta el 9% en el año 14, con una cuota *bullet* del 20% en el último año. El tipo de interés de estos cuatro préstamos es del 1,8%. A fecha 31 de diciembre de 2017, el nominal pendiente de estos cuatro préstamos asciende a 2.195 miles de euros.

En consecuencia, el valor nominal de la deuda con entidades de crédito referenciada a tipo de interés fijo a 31 de diciembre de 2017 asciende a 4.435 miles de euros.

Tal como se ha comentado anteriormente, con posterioridad al cierre del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017, la Sociedad ha suscrito tres préstamos (por importe nominal inicial total de 1.492 miles de euros). El primero de ellos suscrito el 29 de enero de 2018 por importe nominal inicial de 676 miles de euros con garantía hipotecaria sobre 15 viviendas diseminadas situadas en el municipio de Madrid con un plazo de vencimiento de 15 años y con un calendario de amortización creciente del 3%, con una última cuota *bullet* del 20%. Los otros dos préstamos por importe nominal total inicial de 816 miles de euros sobre los activos sitios en la Calle Santa Valentina 28 y en la Calle Carrascales 1, ambos con un plazo de vencimiento de 12 años con un calendario de amortización creciente del 1% con una cuota *bullet* del 24,5% en el último año. Estos dos últimos préstamos fueron suscritos el 31 de enero de 2018. El tipo de interés de estos tres préstamos es del 1,8%.

En el caso de que la Sociedad no disponga de los fondos necesarios para hacer frente al servicio de la deuda y de distribución de dividendos a sus accionistas, la Sociedad tendría que reestructurar o refinanciar su deuda, o ampliar capital. No se puede asegurar que dicha refinanciación pueda efectuarse en las mismas condiciones que las actuales, lo que podría tener un efecto desfavorable significativo en el negocio y en los resultados de la Sociedad.

Asimismo, la Sociedad deberá cumplir con determinadas obligaciones financieras (ratios principalmente ligados al valor del activo en relación al principal del préstamo pendiente - LTV) derivadas de determinados contratos de financiación en vigor.

La relación de obligaciones con las que debe cumplir la Sociedad en los distintos préstamos (no aplicando todas a la totalidad de los préstamos) para evitar que las entidades financieras den por vencido el préstamo o puedan exigir la devolución total del capital o del principal pendiente de amortización son las siguientes:

- Ratio LTV máximo del 50% en uno de los préstamos de la Sociedad.
- Resultado operativo bajo NIIF que figura en las Cuentas Anuales Consolidadas, entre el servicio de la deuda bancaria anual de la Sociedad a coste amortizado, debe ser superior a 4 p.p.
- Los ingresos asociados al inmueble hipotecado no podrán reducirse en más de un 35% respecto de los ingresos actuales.
- Cuando se produzca la situación de ruina, derribo o deterioro de la finca hipotecada que afecte por dichas circunstancias a una depreciación de su valor superior al 20% del valor de tasación inicial, según la valoración de perito nombrado de común acuerdo, sin que la parte

- prestataria ofrezca al banco nuevas garantías por valor equivalente al de la depreciación sufrida en el plazo de tres meses desde que sea requerida por el banco a tal efecto.
- Reducción del valor de las fincas en más de un 20% sin que la parte deudora no ampliase la hipoteca a otros bienes.

El incumplimiento de dichos ratios financieros siempre y cuando los mismos no fueran subsanados en los plazos establecidos y que la deuda fuera reclamada para su cancelación anticipada por parte de la entidad de crédito, podría tener un efecto negativo en las operaciones, situación financiera, proyecciones y resultados de la Sociedad.

A la fecha del presente Documento, 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, prevén que los mencionados ratios sean cumplidos en los próximos 12 meses (desde la fecha de formulación de las cuentas anuales -22 de febrero de 2018-).

En todo caso cabe señalar que atendiendo al valor de las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2017 y el nominal de la deuda pendiente a dicha fecha, el apalancamiento de la Sociedad (entendido como el nominal pendiente sobre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias (*Loan to Value*)) es del 22,5% aproximadamente, siendo la estrategia de la Compañía el alcanzar un nivel de apalancamiento del 50% al objeto de maximizar la rentabilidad del accionista.

Riesgo de conflicto de interés de los administradores de la Sociedad

Tal como se expone en el apartado 1.6.1 del DIIM de noviembre de 2016, la Sociedad suscribió con VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L. (en adelante, la “**Sociedad Gestora**”) un contrato de Asset Management (originalmente firmado en inglés - en adelante el “**Contrato de Gestión**”) en fecha 15 de abril de 2015, con efectos desde el 2 de julio de 2015, modificado posteriormente con fechas 11 de junio de 2015 y 8 de febrero de 2016. Los administradores de la Sociedad Gestora (Fernando Ernesto Acuña Ruiz, Juan Manuel Soldado Huertas, Yair Ephrati e Ido Nouberger) son a su vez miembros del Consejo de Administración de la Sociedad y accionistas de la misma, teniendo control del mismo al ocupar cuatro de los seis puestos del Consejo de Administración de la Sociedad por lo que podrían existir determinadas circunstancias en que los consejeros de la Sociedad pudieran tener directa o indirectamente, un interés material en una operación que está siendo considerada por la Sociedad o un conflicto de interés con la misma. En el apartado 1.6.1. del Documento Informativo de noviembre de 2016 y en el apartado 2.2 del Documento de Ampliación de junio de 2017 se detalla la participación de los consejeros de la Sociedad en la Sociedad Gestora, así como la participación de estos mismos consejeros en el capital de la Sociedad. Tras la ampliación de capital de fecha 25 de agosto de 2017 y como consecuencia de la misma, la cual fue informada mediante Hecho Relevante el 8 de septiembre de 2017, el detalle de la participación de los consejeros de la Sociedad en la Sociedad Gestora así como en el capital de la Sociedad es la siguiente:

Participación de los Consejeros de la Sociedad en la Sociedad Gestora:

	Directa	Indirecta	Total
Fernando Ernesto Acuña Ruiz	0,00%	45% (a través de Aura Asset Management, S.L.)	45,00%
Juan Manuel Soldado Huertas	0,00%	5% (a través de Aura Asset Management, S.L.)	5,00%
Yair Ephrati	12,50%	0%	12,50%
Ido Nouberger	0,00%	7,53% (a través de Value Base, Ltd.)	7,53%

Participación de los Consejeros en la Sociedad a la fecha del presente DAR:

	Directa	Indirecta	Total
Fernando Ernesto Acuña Ruiz	0%	< 1%	< 1%
Juan Manuel Soldado Huertas	0%	0%	0%
Yair Ephrati	0%	< 1%	< 1%
Ido Nouberger (*)	5,69%	-	5,69%

(*) Ostenta una participación directa de 122.264 acciones (5,69%) e indirecta a través de Value Base Ltd. (propiedad al 20,075%) de 58.970 acciones (2,74%). Value Base Ltd. ostenta una participación directa de 176.250 acciones (8,20%) e indirecta a través de Value Base Hedge Fund Ltd. (propiedad al 100%) de 117.500 acciones (5,47%).

En este sentido, el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, cuyo texto refundido fue aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, impone a los administradores el deber de evitar situaciones de conflicto de interés, entre las que se encuentra el desarrollo de actividades que entrañen una competencia con la Sociedad. Adicionalmente, cabe destacar que los administradores de la Sociedad, en el marco del Contrato de Gestión han definido el concepto del negocio principal de la Sociedad con el fin de evitar situaciones de conflicto de interés directo sobre operaciones que pueda estar analizando la Sociedad en todo momento. Asimismo, y atendiendo al acuerdo existente entre los accionistas de la Sociedad Gestora, todo producto identificado por éstos debe ser presentado en primer lugar a la Sociedad, la cual tiene un derecho de retracto en base a los criterios de inversión establecidos y los volúmenes de la operación.

Por último, con fecha 7 de septiembre de 2016 la Junta General Universal Extraordinaria de accionistas aprobó la dispensa de las prohibiciones contenidas en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital conforme a lo previsto en el artículo 230 de dicha Ley en relación con los consejeros D. Fernando Ernesto Acuña Ruiz, D. Juan Manuel Soldado Huertas, D. Yair Ephrati y D. Ido Nouberger por los cargos que desarrollan en la Sociedad Gestora, así como, en relación con Don Juan Manuel Soldado Huertas, en relación con su cargo de administrador único en la sociedad Aura Asset Management, S.L.

Dependencia de VBA Real Estate Asset Management, 3000 S.L. como Sociedad Gestora

Conforme a los términos del contrato entre la Sociedad y la Sociedad Gestora, los cuales se detallan en el apartado 1.6.1. del DIIM de noviembre de 2016 y en el apartado 2.2 del DAR de

junio de 2017, ésta es responsable, entre otros, de la gestión desde un punto de vista estratégico de la Sociedad. Por consiguiente, la marcha de la Sociedad y de sus negocios dependerá de la actuación de la Sociedad Gestora, más concretamente, de su experiencia, destreza y juicio a la hora de identificar, seleccionar, negociar, ejecutar y gestionar inversiones adecuadas.

Asimismo, la Sociedad dependerá de la capacidad de la Sociedad Gestora para definir una estrategia de inversión exitosa en los términos previstos en el Contrato de Gestión y, en última instancia, de su capacidad para crear una cartera de inversión inmobiliaria capaz de generar rentabilidades atractivas. En este sentido, no puede asegurarse que la Sociedad Gestora vaya a cumplir satisfactoriamente los objetivos de inversión marcados por la Sociedad. Además, cualquier error, total o parcial, a la hora de identificar, seleccionar, negociar, ejecutar y gestionar inversiones por parte del Equipo Gestor (o de cualquier otro gestor que pueda sustituirla en el futuro) podría tener un efecto negativo significativo en el negocio, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

Por otra parte, toda interrupción de los servicios u operaciones de la Sociedad Gestora por cualquier motivo podría causar una interrupción significativa de las operaciones de la Sociedad hasta que, en su caso, se encontrara un sustituto adecuado. Dicha interrupción podría tener un efecto desfavorable significativo en el negocio y resultados de la Sociedad.

De conformidad con los términos del contrato suscrito entre la Sociedad y la Sociedad Gestora, determinadas funciones normalmente atribuidas y ejercidas por el Consejo de Administración deberán ser llevadas a cabo por la Sociedad Gestora o por personas debidamente apoderadas a estos efectos, con excepción de las funciones expresamente reservadas al Consejo.

El contrato entre la Sociedad y la Sociedad Gestora tiene una duración inicial de 5 años desde la primera captación de fondos realizada por la Sociedad en fecha 2 de julio de 2015, siendo con posterioridad sucesivamente prorrogable por periodos de 3 años según los términos expuestos en el apartado 1.6.1 del DIIM de noviembre de 2016 y en el apartado 2.2 del DAR de junio de 2017. La cancelación anticipada del contrato de gestión únicamente se puede producir en los términos expuestos en el apartado 1.6.1 del DIIM de noviembre de 2016.

Los honorarios percibidos por la Sociedad Gestora en concepto de honorarios de gestión y de éxito a cierre de 2017 ascendieron a 931 miles de euros, lo que supone un 64% de los gastos generales y administrativos a 31 de diciembre de 2017.

2.3 Información financiera.

De conformidad con la Circular MAB 15/2016, en fecha 23 de febrero de 2018, la Sociedad publicó las cuentas anuales consolidadas de la Sociedad y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2017, preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE) e Informe de Gestión Consolidado del ejercicio 2017 junto con el informe de auditoría independiente, así como las cuentas anuales individuales a 31 de diciembre de 2017 preparadas bajo principios contables españoles e Informe de Gestión del ejercicio 2017 junto con el correspondiente informe de auditoría independiente. En ambos casos, los informes de auditoría, tanto de las cuentas anuales consolidadas como individuales, se presentaron sin salvedades.

Se adjunta como Anexo I al presente Documento de Ampliación las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017, junto con el correspondiente informe de auditoría con opinión favorable emitido por el auditor de cuentas de la Sociedad, PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Información financiera consolidada correspondiente a los ejercicios 2017 y 2016:

Activo consolidado:

<i>Miles de euros</i>	31.12.2017	31.12.2016
Activo No Corriente	28.620	23.417
Inmovilizado material	4	1
Inversiones inmobiliarias	28.542	23.390
Inversiones financieras a largo plazo	74	26
Activo Corriente	8.494	3.949
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	53	68
Clientes por ventas y prestación de servicios	21	27
Otros créditos con las Administraciones Públicas	32	41
Inversiones financieras a corto plazo	18	273
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	9	9
Periodificaciones a corto plazo	40	22
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8.374	3.577
TOTAL ACTIVO	37.114	27.366

Inversiones inmobiliarias:

El movimiento de las inversiones inmobiliarias en el ejercicio 2017 es el siguiente:

	Inversiones inmobiliarias	Anticipos a cuenta de inversiones inmobiliarias	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2016	23.390	-	23.390
Adquisiciones	1.360	-	1.360
Costes de transacción capitalizados	67	-	67
Desembolsos posteriores capitalizados	476	-	476
Otros	(17)	-	(17)
Ganancia / (pérdida) neta de ajustes al valor razonable	3.266	-	3.266
Saldo a 31 de diciembre de 2017	28.542	-	28.542

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.

Como se puede observar en el movimiento arriba presentado, la variación en el saldo de las inversiones inmobiliarias tanto a 31 de diciembre de 2017 como de 2016 se corresponde fundamentalmente con el incremento del valor razonable de dichas inversiones, valor que ha sido determinado en base a las valoraciones realizadas por experto independiente (Aguirre Newman) en las mencionadas fechas.

El valor de las inversiones inmobiliarias hipotecadas como garantía de los préstamos de la Sociedad asciende a 20.530 miles de euros a 31 de diciembre de 2017.

Entre el 1 de enero de 2017 y el 31 de diciembre de 2017 la Sociedad ha llevado a cabo las siguientes adquisiciones:

El 28 de junio de 2017 la Sociedad adquirió un edificio situado en la calle Carrascales nº 1 de Madrid. El edificio se compone de 8 viviendas de dos habitaciones cada una. El coste de adquisición del edificio ascendió a 567 miles de euros (incluidos los costes de transacción).

El 20 de julio de 2017 la Sociedad adquirió un edificio situado en la calle Santa Valentina nº 28 de Madrid. El edificio se compone de 7 viviendas de las cuales 3 son de una habitación y 4 son de 2 habitaciones. El coste de adquisición del edificio ascendió a 860 miles de euros (incluidos los costes de transacción).

A modo de resumen, desde su constitución, el 5 de marzo de 2015 y hasta la fecha del presente Documento de Ampliación, la Sociedad ha realizado un total de 18 adquisiciones (ya sea de edificios completos, carteras de activos diseminados o activos en un mismo complejo) que le han permitido formar un patrimonio inmobiliario de 214 activos destinados al arrendamiento, algunas de las cuales cuentan con elementos anejos (plazas de garaje y/o trastero) dividido en un total de 193 viviendas, con 11 plazas de aparcamiento y 61 trasteros anejos y 4 locales comerciales. Adicionalmente, cuenta con 17 plazas de aparcamiento ubicadas en los mismos inmuebles de los que es propiedad pero con distinta finca registral.

En la siguiente tabla se muestra la fecha de adquisición de todos los activos propiedad de la Sociedad junto con su precio de adquisición y los costes de transacción asociados:

Fecha de adquisición	Tipología	Precio de compra (Miles de €)	Costes de transacción (Miles de €)	Total coste de Adquisición (Miles de €)	Viviendas	Plazas de parking	Nº locales comerciales	Total
30/07/2015	Edificio completo: Juan Pascual 12-14	951	35	986	14	16	0	30
19/11/2015	Cartera de activos diseminados	478	11	489	10	0	0	10
17/12/2015	Cartera de activos diseminados	432	12	444	8	0	0	8
17/12/2015	Activos concentrados en un mismo edificio: Oropéndola, 17	519	11	530	5	1	0	6
17/12/2015	Activos concentrados en un mismo edificio: Cantueso, 43	980	19	999	8	0	0	8
21/12/2015	Cartera de activos diseminados	388	9	397	7	0	0	7
19/01/2016	Activos concentrados en un mismo edificio: Bariloche 5-7	1.353	156	1.509	11	0	0	11
04/02/2016	Edificio completo: Carnicer, 20	4.200	82	4.282	47	0	1	48
14/04/2016	Edificio completo: Brihuega 9	400	18	418	4	0	2	6
21/04/2016	Cartera de activos diseminados	110	3	113	2	0	0	2
18/05/2016	Edificio completo: Antonia Ruiz Soro, 19	750	71	821	5	0	1	6
31/05/2016	Cartera de activos diseminados	63	1	64	1	0	0	1
31/05/2016	Cartera de activos diseminados (*)	253	5	258	4	0	0	4
31/05/2016	Activos concentrados en un mismo edificio (*): Santa Julia, 15	306	6	312	5	0	0	5
31/05/2016	Activos concentrados en un mismo edificio (*): Vicente Carballal, 4	2.049	42	2.091	31	0	0	31
22/12/2016	Edificio completo: Margaritas, 15	1.018	55	1.073	16	0	0	16
28/06/2017	Edificio completo: Carrascales, 1	540	27	567	8	0	0	8
20/07/2017	Edificio completo: Santa Valentina, 28	820	40	860	7	0	0	7
TOTAL		15.610	603	16.213	193	17	4	214

(*) Estas adquisiciones forman parte de una única escritura

El activo ubicado en la calle Carnicer 20, garantiza un préstamo hipotecario suscrito el 21 de abril de 2016. El valor de mercado de dicho inmueble al 31 de diciembre de 2017 asciende a 5.525 miles de euros.

Los activos situados en la calle Bariloche 5-7, y calle Oropéndola 17, garantizan dos préstamos hipotecarios suscritos el 19 de julio de 2016. El valor de mercado de dichos inmuebles al 31 de diciembre de 2017 asciende a 2.794 y 805 miles de euros, respectivamente.

Los activos ubicados en la calle Juan Pascual 12-14 y calle Cantueso 43, garantizan dos préstamos hipotecarios suscritos el 30 de noviembre de 2016. El valor de mercado de dichos inmuebles al 31 de diciembre de 2017 asciende a 2.785 y 1.560 miles de euros, respectivamente.

Los activos ubicados en la calle Brihuega 9, calle Santa Julia 15 y la calle Vicente Carballal 4, garantizan tres préstamos hipotecarios suscritos el 26 de abril de 2017. El valor de mercado de dichos inmuebles al 31 de diciembre de 2017 asciende a 839, 659 y 4.304 miles de euros, respectivamente.

El activo ubicado en la calle Antonia Ruiz Soro 19, garantiza un préstamo hipotecario suscrito el 10 de mayo de 2017. El valor de mercado de dicho inmueble al 31 de diciembre de 2017 asciende a 1.259 miles de euros.

Un *portfolio* de 15 activos diseminados ubicados en el municipio de Madrid, garantizan un préstamo hipotecario suscrito el 29 de enero de 2018. El valor de tasación a efectos

hipotecarios de dichos inmuebles ascendió a 1.352 miles de euros, como garantía del cumplimiento de las obligaciones derivadas de la financiación obtenida por la Sociedad.

Los activos ubicados en la calle Santa Valentina 28 y calle Carrascales 1, garantizan dos préstamos hipotecarios suscritos el 31 de enero de 2018. El valor de tasación a efectos hipotecarios de dichos inmuebles ascendió a 994 y 617 miles de euros, respectivamente, como garantía del cumplimiento de las obligaciones derivadas de la financiación obtenida por la Sociedad.

La Sociedad sigue una estrategia de *value added* (valor añadido) que implica la adquisición de activos que requieran cierta inversión en reacondicionamiento y mejora, diseño interior, incluyendo la reforma de cocinas, las cuales se entregan totalmente equipadas. El principal objetivo es el de alquilar viviendas que cuenten con altas calidades poniendo especial atención a los detalles con el objeto de incrementar las posibilidades de alquiler, las rentas medias de las zonas en las que se ubican los activos, así como una mejora de la calidad de los arrendatarios. Igualmente, a demanda de los inquilinos, las viviendas se alquilan amuebladas al objeto de permitir renegociaciones al alza en las rentas, respecto a las inicialmente ofertadas.

Inversiones financieras a corto plazo:

Ver explicación en el epígrafe “Otros pasivos financieros” del pasivo.

Efectivo y equivalentes de efectivo:

Bajo este epígrafe se incluyen el efectivo y otros activos líquidos del Grupo en caja, en bancos y depósitos a corto plazo con un vencimiento de tres o menos meses. El valor contable de estos activos es igual a su valor razonable.

Bajo este epígrafe el Grupo, al 31 de diciembre de 2016 incluía un depósito a corto plazo en una entidad financiera por importe de 1.050 miles de euros constituido el 25 de abril de 2016, que podía ser recuperado en cualquier momento. La remuneración anual era del 0,25%, sin embargo, en el caso de que el depósito se recuperara antes del periodo de un año desde su constitución, la remuneración anual ascendería al 0,1%. Dicho depósito fue cancelado el 24 de marzo de 2017.

A 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 todo el saldo recogido en el epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” es de libre disposición salvo un total de 360 miles de euros que, a 31 de diciembre de 2017 (300 miles de euros a 31 de diciembre de 2016), se encuentra encomendado para su gestión al proveedor de liquidez (“Renta 4 Banco, S.A.”).

Patrimonio neto y pasivo consolidado:

<i>Miles de euros</i>	31.12.2017	31.12.2016
PATRIMONIO NETO Y PASIVO		
Patrimonio neto	29.973	20.882
Capital social	10.746	8.013
Prima de emisión	11.720	7.688
Acciones y participaciones en patrimonio propias	(248)	(323)
Resultados acumulados	7.755	5.504
Pasivo no corriente	6.227	4.254
Deudas a largo plazo	6.227	4.254
Deudas con entidades de crédito	6.100	4.156
Otros pasivos financieros	127	98
Pasivo Corriente	914	2.230
Deudas a corto plazo	238	383
Deudas con entidades de crédito	223	113
Otros pasivos financieros	15	270
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	3	3
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	673	1.844
Proveedores	65	459
Proveedores partes vinculadas	577	1.343
Remuneraciones pendientes de pago	1	5
Otras deudas con las Administraciones Públicas	18	17
Anticipos de clientes	12	20
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	37.114	27.366

Patrimonio neto:

A continuación, se muestra la evolución del capital social y de la prima de emisión generada como consecuencia de las ampliaciones de capital llevadas a cabo en 2016 y 2017:

	Nº de acciones	Capital Social	Prima de emisión	Anticipo de instrumentos de patrimonio	Total
Saldo a 1 de enero de 2016	1.388.150	6.941	6.764	330	14.035
Aumento de capital	22.053	110	120	(230)	-
Aumento de capital	9.588	48	52	(100)	-
Aumento de capital	82.149	411	472	-	883
Aumento de capital	55.842	279	321	-	600
Aumento de capital	30.502	153	201	-	354
Aumento de capital	14.291	71	104	-	175
Costes de emisión de capital	-	-	(346)	-	(346)
Saldo a 31 de diciembre de 2016	1.602.575(*)	8.013	7.688	-	15.701
Aumento de capital	546.689	2.733	4.374	-	7.107
Costes de emisión de capital	-	-	(23)	-	(23)
Distribución de prima de emisión	-	-	(319)	-	(319)
Saldo a 31 de diciembre de 2017	2.149.264(*)	10.746	11.720	-	22.466

(*) Esta cifra incluye 20.243 acciones propias a 31 de diciembre de 2017 (26.269 acciones a 31 de diciembre de 2016).

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.

Ganancias por acción:

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 de ejercicio.

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

<i>Miles de euros</i>	31.12.2017	31.12.2016
Beneficio neto del periodo atribuible a los accionistas de la Sociedad (en miles de euros)	2.251	4.284
Nº medio ponderado neto de acciones (excluyendo acciones propias)	1.798.969	1.542.119
Ganancias por acción (euros)	1,25	2,78

Acciones en patrimonio propias:

Las acciones propias de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2017 representan un 0,94% (1,64% a 31 de diciembre de 2016) del capital social y totalizan 20.243 acciones (26.269 a 31 de diciembre de 2016) con un precio promedio de adquisición de 12,262 euros por acción (12,284 euros por acción a 31 de diciembre de 2016).

Prima de emisión

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

Con fecha 20 de diciembre de 2017 el Consejo de Administración acordó realizar una distribución de prima de emisión en virtud de la delegación realizada por la Junta General de Accionistas. El importe a distribuir ascendió a 319 miles de euros (0,15 euros por acción) habiéndose hecho efectivo el pago con fecha 27 de diciembre de 2017. Esta distribución supone un 1,52% del patrimonio neto consolidado a 31 de diciembre de 2016.

Con fecha 15 de marzo de 2018, el Consejo de Administración en ejercicio de las facultades anteriormente mencionadas ha aprobado una distribución de prima de emisión por importe de 319.194,15 euros (0,15 euros por acción), habiéndose hecho efectivo el pago con fecha 20 de marzo de 2018. Esta distribución, junto con la aprobada el 20 de diciembre de 2017 supone un 3% del patrimonio neto consolidado a 31 de diciembre de 2016.

Deudas a largo y corto plazo:

El detalle de las deudas con entidades de crédito mantenidas por el Grupo a 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente, es el siguiente:

Deudas con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2017:

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

Deudas con entidades de crédito a 31 de diciembre de 2016:

Entidad financiera	Fecha constitución	Vencimiento	Tipo de interés	Importe financiado	Deuda L/P		Deuda C/P		Intereses pagados
					Principal	Principal	Intereses devengados no pagados	Gasto financiero del ejercicio	
Bankinter	21/04/2016	21/04/2031	Vble Eur 12m+1,25%	2.100	1.958	70	6	20	13
Bankinter	19/07/2016	19/07/2031	Fijo 1,8%	750	705	24	3	7	3
Bankinter	19/07/2016	19/07/2031	Fijo 1,8%	300	281	9	1	3	1
Sabadell	30/11/2016	31/12/2031	Fijo 1,8%	600	589	-	-	1	1
Sabadell	30/11/2016	31/12/2031	Fijo 1,8%	637	623	-	-	1	1
TOTAL				4.387	4.156	103	10	32	19

Todos los préstamos descritos están garantizados mediante compromiso hipotecario, el cual ha sido explicado en el epígrafe de “Inversiones inmobiliarias”.

Los préstamos detallados anteriormente contienen ciertos pactos que son habituales en el mercado para financiaciones de esta naturaleza (ratios basados en el 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.

La relación de obligaciones con las que debe cumplir la Sociedad en los distintos préstamos (no aplicando todas a la totalidad de los préstamos) para evitar que las entidades financieras den por vencido el préstamo o puedan exigir la devolución total del capital o del principal pendiente de amortización son las siguientes:

- Ratio LTV máximo del 50%.
- Resultado operativo bajo NIIF que figura en las Cuentas Anuales Consolidadas, entre el servicio de la deuda bancaria anual de la Sociedad a coste amortizado, debe ser superior a 4.
- Los ingresos asociados al inmueble hipotecado no podrán reducirse en más de un 35% respecto de los ingresos actuales.
- Cuando se produzca la situación de ruina, derribo o deterioro de la finca hipotecada que afecte por dichas circunstancias a una depreciación de su valor superior al 20% del valor de tasación inicial, según la valoración de perito nombrado de común acuerdo, sin que la parte prestataria ofrezca al banco nuevas garantías por valor equivalente al de la depreciación sufrida en el plazo de tres meses desde que sea requerida por el banco a tal efecto.
- Reducción del valor de las fincas en más de un 20% sin que la parte deudora no ampliase la hipoteca a otros bienes.

A 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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, prevén que los mencionados ratios sean cumplidos en los próximos 12 meses (desde la fecha de formulación de las cuentas anuales -22 de febrero de 2018-).

Otros pasivos financieros

El importe registrado en este epígrafe a largo plazo de 127 miles de euros a 31 de diciembre 2017 (98 miles de euros a 31 de diciembre de 2016) se corresponde con depósitos recibidos de los arrendatarios, que serán devueltos a los mismos al vencimiento del contrato.

El importe registrado en este epígrafe a corto plazo en el ejercicio 2017 por importe de 15 miles (270 miles de euros a 31 de diciembre de 2016) corresponde a un depósito adicional exigido a un inquilino de uno de los activos de la Sociedad como mayor garantía. Este apunte tiene contrapartida en el activo del balance. El importe registrado en 2016 correspondió a una retención del precio a pagar en relación con la adquisición del edificio ubicado en calle Carnicer 20. Esta cantidad fue retenida durante doce meses y cualquier posible responsabilidad derivada del activo adquirido sería deducida de ella. La Sociedad realizó un depósito notarial por el mismo importe y vencimiento, que se encontraba reconocida bajo el epígrafe "Activos financieros corrientes". Finalizada la vigencia contractual de dicha retención a 4 de febrero de 2017, esta cantidad fue abonada al vendedor mediante la cancelación del depósito notarial constituido a tal fin.

Proveedores:

El saldo clasificado en este epígrafe se corresponde con los proveedores pendientes de pago a cierre de 31 de diciembre 2017 y 31 de diciembre de 2016 asociados a la actividad recurrente de la Compañía.

Proveedores con partes vinculadas:

En este epígrafe se registran los saldos pendientes de pago con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 siendo el desglose de los mismos el siguiente:

<i>Miles de euros</i>	31.12.2017	31.12.2016
VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L.	551	1.336
Aura Asset Management, S.L.	29	10
Total (*)	580	1.346

En relación a VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L. el saldo presentado se corresponde principalmente con el honorario de éxito por importe de 540 miles de euros y a 31 de diciembre de 2016 con el honorario de éxito por importe de 1.029 miles de euros y el honorario de gestión por importe de 212 miles de euros. Ver metodología de cálculo de los honorarios de éxito y de gestión en el apartado 1.6.1. del Documento Informativo de Incorporación al MAB. Adicionalmente, se recogen 29 miles de euros a 31 de diciembre de 2017 y 10 miles de euros a 31 de diciembre de 2016 con Aura Asset Management, S.L. en concepto de servicios de gestión comercial y arrendamiento de las oficinas de la Sociedad..

Ver metodología de cálculo de honorarios de gestión explicada en el apartado 1.6.1. del Documento Informativo de Incorporación al MAB.

(*) *Existe una diferencia histórica de 3 miles de euros en el desglose de saldos con partes vinculadas de la nota 16 de la memoria con el saldo incluido en el epígrafe de proveedores con partes vinculadas del balance*

Cuenta de resultados consolidada auditada:

<i>Miles de euros</i>	31.12.2017	31.12.2016
Operaciones continuadas		
Ingresos brutos de arrendamiento	1.076	483
Gastos de explotación de los activos inmobiliarios	(533)	(340)
Resultado de explotación de operaciones inmobiliarias	543	143
Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias	3.266	5.905
Resultado neto de operaciones inmobiliarias	3.809	6.048
Gastos generales y administrativos	(1.447)	(1.740)
Resultado operativo	2.362	4.308
Resultado financiero	(111)	(24)
Resultado antes de impuestos	2.251	4.284
Impuesto sobre sociedades	-	-
Resultado del ejercicio atribuido a los accionistas	2.251	1.220
Beneficio básico y diluido por acción (en euro)	1,25	2,78

Ingresos brutos de arrendamiento:

En este epígrafe se registran los ingresos devengados por los activos que la Compañía tiene alquilados.

Gastos de explotación de los activos inmobiliarios:

El desglose de los gastos recogidos en este epígrafe es el siguiente:

<i>Miles de euros</i>	31.12.2017	31.12.2016
Coste de gestión de las inversiones inmobiliarias	38	25
Suministros	54	73
Seguros	27	25
Mantenimiento	111	55
Mantenimiento de las zonas comunes	90	56
Impuesto sobre Bienes Inmuebles	42	21
Costes de comercialización	118	56
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	53	29
Total	533	340

Variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias:

En este epígrafe se registra la diferencia entre el valor razonable y el coste de adquisición de las inversiones inmobiliarias.

Gastos generales y administrativos:

El desglose de los gastos recogidos en este epígrafe es el siguiente:

<i>Miles de euros</i>	31.12.2017	31.12.2016
Gastos de personal	189	82
Honorarios de gestión	391	212
Honorarios de éxito	540	1.029
Gastos de profesionales y otros	324	407
Amortización del inmovilizado material	1	-
Tributos	2	10
Total	1.447	1.740

Los gastos más significativos se corresponden con el Honorario de éxito devengado por la Sociedad Gestora, cuyo cálculo fue descrito en el apartado 1.6.1 del Documento Informativo de Incorporación al MAB.

A continuación se muestra el cálculo realizado para el cálculo del Honorario de éxito:

<i>Miles de euros</i>	31.12.2017	31.12.2016
Patrimonio neto al inicio del periodo	20.882	15.255
Incrementos de patrimonio netos durante el periodo (prorratedos)	2.970	1.370
Resultado del periodo (antes de Honorario de éxito)	2.791	5.313
Hurdle rate (8%)	1.908	1.330
<i>Catch – up</i> acumulado	458	319
<i>Carried interest</i>	82	710
Total Honorario de éxito (16% más IVA)	540	1.029
Beneficio neto para el accionista	2.251	4.284

Resultado financiero:

El resultado financiero se genera fundamentalmente debido a los gastos financieros asociados a los préstamos descritos en el epígrafe “Deudas a largo y corto plazo” del presente apartado.

2.4 Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros. Información respecto al grado de cumplimiento.

Si bien a día de hoy la Sociedad no ha publicado previsiones para el ejercicio 2018, a continuación se incluye el grado de cumplimiento de las previsiones para el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017, comunicado al Mercado el 23 de febrero de 2018.

A continuación se incluye una tabla en la que se presentan las cifras de la cuenta de resultados consolidada que se desprenden de las Cuentas Anuales Consolidadas de la Sociedad y sociedades dependientes del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017, preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), los cuales han sido sometidos a auditoría independiente por parte del auditor de cuentas de la Sociedad, comparada con la previsión de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2017, incluida en la Adenda al DIIM de fecha 20 de diciembre de 2016, así como su grado de cumplimiento.

Cuenta de resultados consolidada	Cuentas Anuales Consolidadas auditadas 31/12/2017	Previsiones Adenda DIIM 31/12/2017	Grado de cumplimiento
<i>Datos en miles de euros</i>			
Ingresos brutos de arrendamiento	1.076	1.352	80%
Costes de explotación de los activos inmobiliarios	(533)	(318)	168%
% s/ingresos	50%	24%	-
Margen bruto	543	1.034	53%
% s/ingresos	50%	76%	-
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	3.266	4.154	79%
Resultado neto procedente de las actividades de explotación	3.809	5.188	73%
Gastos generales y administrativos	(1.447)	(1.751)	83%
% s/ Margen bruto	266%	169%	-
Resultado operativo	2.362	3.437	69%
Resultado financiero	(111)	(116)	96%
Resultado del periodo atribuido a los accionistas (IFRS)	2.251	3.321	68%

VBARE se encuentra, en un momento de crecimiento y captación de fondos, no habiéndose cumplido las expectativas de captación de fondos inicialmente previstas para el ejercicio 2017 lo que ha retrasado el ritmo de inversión en activos inmobiliarios como consecuencia de una cada vez mayor competencia en cuanto a producto en el mercado residencial que cumpla estrictamente con la estrategia de inversión comprometida con sus accionistas y potenciales inversores. Aun así, es destacable que durante el ejercicio 2017 realizó una ampliación de capital por importe de 7.107 miles de euros frente a los 20 millones de euros previsto lo que retrasó las inversiones en este segundo año completo de operaciones.

En todo caso, a continuación, se analizan las principales variaciones respecto a las previsiones del ejercicio 2017 en aquellos epígrafes significativos de la cuenta de resultados consolidada que presenten un grado de cumplimiento que se desvíen en un 10% respecto a los inicialmente previstos.

- a) **Margen Bruto.** La desviación presentada respecto de la previsión anual es principalmente debida a que el ritmo de inversión no ha sido el inicialmente esperado por las razones comentadas anteriormente (mayor competencia en el mercado residencial unido a una menor captación de fondos de los inicialmente previstos). La desviación presentada tiene causa principalmente en las dilaciones registradas en los plazos estimados de incorporación de nuevos activos a la cartera del Grupo y consecuentemente de su puesta en explotación. Todo ello ha provocado un menor ritmo en la generación de ingresos por arrendamientos con respecto a las previsiones elaboradas, repercutiendo igualmente en un mayor volumen de costes directos de explotación soportados por el Grupo.

Se prevé que el Grupo genere unos mayores ingresos en el primer semestre del ejercicio 2018 debido tanto a las recientes y futuras adquisiciones de activos inmobiliarios como al incremento en el nivel medio de ocupación de la cartera. A medida que se incremente dicho grado de ocupación, determinados costes directos de explotación tenderán a verse reducidos.

- b) **Variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias.** La evolución de este epígrafe a lo largo del ejercicio está influida por muchos factores que dependen de factores macroeconómicos y exógenos a la Sociedad. En este sentido cabe señalar que las hipótesis de incremento de valor anual de las inversiones inmobiliarias sobre las que fueron construidas las previsiones del ejercicio 2017 han mejorado sobre las utilizadas por los expertos independientes externos encargados de valorar trimestralmente el portfolio de la Sociedad. En este sentido cabe destacar que la Sociedad está analizando distintas adquisiciones con los fondos adquiridos mediante la ampliación de capital acaecida en agosto de 2017 y con la financiación obtenida nuevas inversiones a realizar en el corto plazo al objeto de que las previsiones, aunque con un ligero decalaje, puedan verse cumplidas durante el primer semestre del ejercicio 2018.
- c) **Gastos Generales y Administrativos.** Cabe destacar la mejora respecto a las previsiones de este epígrafe, sin duda como consecuencia de una contención y mejor monitorización de los costes generales respecto a los inicialmente previstos, así como un menor coste derivado del contrato de gestión como consecuencia de no haber alcanzado los resultados esperados derivados de la variación de valor razonable de las inversiones inmobiliarias.
- d) **Resultado financiero.** La desviación respecto a la previsión no es significativa, ya que se ha hecho un esfuerzo en la negociación de las condiciones financieras de la financiación obtenida, en términos de una congelación del coste de la misma (tipos de interés) en los ejercicios 2016 y 2017 lo que evidencia la credibilidad y la fortaleza demostrada por el balance del Grupo.

2.5 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del emisor desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación.

La última información financiera publicada por la Sociedad corresponde a las Cuentas Anuales Consolidadas de la Sociedad y sociedades dependientes, del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017, siendo éstos los últimos estados financieros disponibles a la fecha de publicación del presente Documento de Ampliación, los cuales fueron formulados por el Consejo de Administración en fecha 22 de febrero de 2018 y aprobados en Junta General Ordinaria de accionistas en fecha 27 de marzo de 2018.

2.6 Declaración sobre el capital circulante.

De conformidad con lo dispuesto en la Circular MAB 17/2016, al haber transcurrido más de doce meses desde la declaración sobre el capital circulante recogida en el apartado 1.20 del DIIM, el Emisor declara que, después de efectuar el análisis necesario con la diligencia debida, dispone del capital circulante suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de incorporación de las nuevas acciones.

2.7 Información pública disponible.

De conformidad con lo dispuesto en la Circular MAB 15/2016 sobre la información a suministrar por Empresas en Expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, se declara que toda la información financiera periódica y relevante desde su incorporación al MAB, está disponible en la página web de la Sociedad (<http://www.vbarealestate.com/>), así como en la página web del MAB (https://www.bolsasymercados.es/mab/esp/SOCIMI/Ficha/VBARE_IBERIAN_PROPERTIES_SOCIMI_S_A_ES0105196002.aspx), donde además se puede encontrar la información relativa a la Sociedad y a su negocio.

Ambas páginas web, en cumplimiento de la citada Circular MAB 15/2016, recogen todos los documentos públicos que se han aportado al Mercado para la incorporación de las acciones de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.

3 INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL

3.1 Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital.

A la fecha del presente Documento de Ampliación, el capital social de la Sociedad asciende a 10.746.320,00 euros, representado por 2.149.264 acciones de 5 euros de valor nominal cada una. Todas las acciones tienen los mismos derechos económicos y políticos. Cabe mencionar que a la fecha del presente Documento de Ampliación la Sociedad cuenta con 20.079 acciones en autocartera las cuales están a disposición del proveedor de liquidez.

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, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó, en su sesión celebrada el 22 de febrero de 2018, aumentar el capital social de la Sociedad en los términos y condiciones que se detallan a continuación:

Importe de la emisión y acciones que se emitirán

El Consejo de Administración de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. ha acordado aumentar el capital social hasta un máximo de 5.310.465,00 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de hasta un máximo de 1.062.093 acciones ordinarias de 5 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las acciones actualmente en circulación y representadas mediante anotaciones en cuenta. Dicha ampliación de capital será satisfecha mediante aportaciones dinerarias.

Asimismo, se ha acordado emitir las acciones a un tipo de emisión por acción de 13,30 euros, de los cuales 5 euros se corresponden con el valor nominal de las acciones y 8,30 euros con la correspondiente prima de emisión.

El importe total efectivo de la emisión ascenderá por tanto a un máximo de 14.125.836,90 euros, si bien se contempla la posibilidad de suscripción incompleta con lo que el capital quedará efectivamente ampliado solo en la parte que resulte suscrita y desembolsada una vez concluido el periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión que se describe posteriormente.

Las nuevas acciones derivadas de la ampliación de capital, gozarán de los mismos derechos políticos y económicos que las que existen actualmente en circulación, a partir de la fecha en las que la ampliación de capital se declare suscrita y desembolsada.

Capital resultante de la ampliación

En el caso de que la ampliación de capital fuera suscrita íntegramente, el capital social de la Sociedad resultante ascendería a 16.056.785,00 euros, dividido en 3.211.357 acciones de 5 euros

de valor nominal cada una de ellas. Tal como se ha comentado anteriormente se ha contemplado la posibilidad de suscripción incompleta con lo que el capital quedará efectivamente ampliado solo en la parte que resulte suscrita y desembolsada una vez concluido el periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión que se describe posteriormente.

3.2 Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital.

El proceso de suscripción de las nuevas acciones está estructurado en 2 periodos, según se detalla a continuación:

- Período de Suscripción Preferente
- Periodo de Asignación Discrecional.

Periodo de Suscripción Preferente

a) Derechos de suscripción preferente

Se reconoce el derecho de suscripción preferente a los titulares de acciones de la Sociedad, de conformidad con lo previsto en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital.

Tendrán derecho a la suscripción preferente de las nuevas acciones, en la proporción de 1 acción nueva por cada 2 acciones antiguas, los accionistas que hayan adquirido acciones hasta el segundo día hábil siguiente a aquel en el que se efectúe la publicación del anuncio de la ampliación de capital en el BORME y cuyas operaciones se hayan liquidado en los registros contables de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (“**Iberclear**”) hasta el cuarto día hábil siguiente de la mencionada publicación del anuncio (los “**Accionistas Legitimados**”), quienes podrán, durante el Período de Suscripción Preferente, ejercer el derecho a suscribir un número de acciones nuevas en proporción al valor nominal de las acciones de que sean titulares con respecto al valor nominal de la totalidad de las acciones emitidas en dicha fecha.

Tal como se ha comentado anteriormente, a la fecha del presente Documento de Ampliación, el número de acciones en autocartera asciende a 20.079, las cuales representan un total del 0,93% del capital social de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. previo a la ampliación.

Los derechos de suscripción preferente inherentes a las acciones mantenidas en autocartera se atribuirán proporcionalmente al resto de las acciones en que se divide el capital social de la Sociedad. Es decir, se han descontado del número total de acciones emitidas y en circulación a los efectos de calcular el número de acciones antiguas necesario para suscribir una nueva acción.

Dado el número de acciones (excluida la autocartera) a la fecha del presente Documento de Ampliación y el número de nuevas acciones que se emiten, para facilitar el derecho de

suscripción preferente, Morton Street, S.L. ha renunciado irrevocablemente a los derechos de suscripción que le concede 4.999 acciones de su titularidad.

Con objeto de no suspender la actividad del proveedor de liquidez y de que sea igual el número de acciones en autocartera en la fecha precedente a la de este Documento Informativo y en la fecha en que se inscriban los derechos de suscripción preferente a favor de sus titulares en sus respectivas cuentas, el accionista Morton Street, S.L. se compromete a renunciar a los derechos correspondientes establecidos por la ecuación de canje de manera que la misma permanezca en la proporción establecida en el Documento de Ampliación (1 acción nueva por cada 2 antiguas).

En cualquier caso, cada nueva acción suscrita en ejercicio del derecho de suscripción preferente deberá ser desembolsada al precio de suscripción, es decir 13,30 euros.

Los derechos de suscripción preferente serán transmisibles en las mismas condiciones de las acciones de que deriven, de conformidad con lo previsto en el artículo 306.2 de la Ley de Sociedades de Capital. En consecuencia, tendrán derecho de suscripción preferente los accionistas que no hubieran transmitido sus derechos de suscripción preferente “Accionistas Legitimados” y los terceros inversores “Inversores” que adquieran tales derechos en el mercado de una proporción suficiente para suscribir nuevas acciones.

b) Plazo para el ejercicio del derecho de suscripción preferente

De conformidad con lo previsto en el artículo 305, apartado 2 de la Ley de Sociedades de Capital, el período de suscripción preferente para los Accionistas Legitimados y los Inversores indicados en el apartado a), se iniciará el tercer día hábil siguiente a la fecha de publicación del anuncio de la ampliación de capital en el BORME, y finalizará transcurrido un mes desde esa fecha (el “**Período de Suscripción Preferente**”).

c) Mercado de derechos de suscripción preferente

En virtud del acuerdo de la Junta General Ordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada el 12 de diciembre de 2017 y de la reunión del Consejo de Administración de la Sociedad, celebrado el 22 de febrero de 2018, la Sociedad solicitará la incorporación de los derechos de suscripción preferente al Mercado Alternativo Bursátil. Igualmente, solicitará que los mismos sean negociables en el segmento de SOCIMI del MAB a partir del tercer día hábil siguiente a aquel que se efectúe la publicación del anuncio de la ampliación de capital en el BORME, inclusive, y durante el plazo de CINCO (5) días hábiles. Todo ello queda supeditado a la adopción del oportuno acuerdo de incorporación de los derechos de suscripción preferente por parte del Consejo de Administración del Mercado y la publicación de la correspondiente Instrucción Operativa.

d) Procedimiento para el ejercicio del derecho de suscripción preferente

Para ejercer los derechos de suscripción preferente, los Accionistas Legitimados y los Inversores indicados anteriormente deberán dirigirse a la Entidad Participante de Iberclear en cuyo registro contable tengan inscritos los derechos de suscripción preferente, indicando su voluntad de ejercer

los mismos y comunicando sus números de cuenta corriente y de valores. Las órdenes que se cursen referidas al ejercicio de derechos de suscripción preferente se entenderán formuladas con carácter firme, irrevocable e incondicional y conllevarán la suscripción de nuevas acciones a las que se refieren.

Los derechos de suscripción preferente no ejercitados se extinguirán automáticamente a la finalización del Periodo de Suscripción Preferente.

El desembolso íntegro del Periodo de Suscripción de cada nueva acción suscrita durante el Periodo de Suscripción Preferente se realizará de acuerdo con lo previsto en el apartado “Desembolso” incluido más adelante.

Periodo de Asignación Discrecional

Si, tras la determinación por parte de la Entidad Agente (Renta 4 Banco, S.A.) del número de acciones nuevas suscritas en ejercicio del derecho de suscripción preferente, quedasen acciones nuevas por suscribir y adjudicar, la Entidad Agente lo pondrá en conocimiento del Consejo de Administración al término del período de suscripción preferente y se iniciará un período de asignación discrecional de las Acciones.

El Periodo de Asignación Discrecional se iniciará el quinto día hábil siguiente al de finalización del Periodo de Suscripción Preferente, y tendrá una duración máxima de siete (7) días hábiles. Durante el periodo discrecional, el Consejo de Administración podrá ofrecer las Nuevas Acciones no suscritas a terceros inversores en España y fuera de España. Las peticiones de suscripción realizadas durante este Periodo de Asignación Discrecional serán firmes, incondicionales e irrevocables, a salvo la facultad del Consejo de decidir su adjudicación.

A la finalización de dicho periodo, la Entidad Agente Comunicará las peticiones cursadas por los Inversores al Consejo de Administración de la Sociedad. El Consejo de Administración decidirá discrecionalmente la distribución de acciones a favor de los Inversores, sin que en ningún caso tenga la consideración de oferta pública de acuerdo con el artículo 38.1 del Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre.

La Sociedad comunicará la asignación definitiva de dichas acciones a la Entidad Agente a la finalización del Periodo de Asignación Discrecional. En su caso, la Entidad Agente notificará a los inversores adjudicatarios el número de acciones nuevas que les ha sido asignado en el Periodo de Asignación Discrecional.

Desembolso:

Todas las órdenes cursadas se entenderán formuladas con carácter firme, incondicional e irrevocable e implicarán la suscripción de las nuevas acciones a las cuales se refieren. Los derechos de suscripción preferente no ejercitados se extinguirán automáticamente a la finalización del periodo de suscripción preferente.

El desembolso íntegro del tipo de emisión de cada nueva acción suscrita en ejercicio del derecho de suscripción preferente se hará efectivo en el momento de presentar la solicitud de suscripción a través de las entidades depositarias ante las que se cursen las correspondientes órdenes.

Finalmente, el desembolso íntegro del tipo de emisión de las acciones asignadas en el periodo de asignación discrecional deberá realizarse en cuenta de la Sociedad abierta al efecto, no más tarde de las 48 horas del siguiente día hábil siguiente al término del Periodo de Asignación Discrecional.

Entrega de las acciones:

Cada uno de los suscriptores de las acciones nuevas de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. objeto de la presente ampliación de capital tendrá derecho a obtener de la Entidad Participante, ante la que haya tramitado la suscripción, una copia firmada del boletín de suscripción, según los términos establecidos en el artículo 309 de la LSC.

Dichos boletines de suscripción no serán negociables y tendrán vigencia hasta que se asignen los saldos de valores correspondientes a las acciones nuevas suscritas, sin perjuicio de su validez a efectos probatorios, en caso de potenciales reclamaciones o incidencias.

Una vez desembolsada íntegramente la ampliación de capital y expedido el certificado acreditativo del ingreso de los fondos en la cuenta bancaria abierta a nombre de la Sociedad en la Entidad Agente, se declarará cerrada y suscrita la ampliación de capital y se procederá a otorgar la correspondiente escritura de ampliación de capital ante Notario para su posterior inscripción en el Registro Mercantil de Madrid. Efectuada dicha inscripción se depositará una copia de la escritura inscrita en Iberclear y en el MAB.

La Sociedad comunicará al Mercado a través del correspondiente Hecho Relevante, el resultado de la suscripción correspondiente al Periodo de Suscripción Preferente y al Periodo de Asignación Discrecional (si éste llegara a abrirse). Adicionalmente, comunicará el hecho de haber otorgado la escritura pública correspondiente, mediante la publicación de hecho relevante, lo antes posible tras la finalización del último de los periodos referidos, según sea el caso.

En cuanto a las acciones nuevas objeto de la ampliación de capital serán acciones ordinarias nominativas no existiendo otra clase o serie de acciones en la Sociedad. Las nuevas acciones gozarán de los mismos derechos políticos y económicos que las restantes acciones de la Sociedad a partir de la fecha en la que la ampliación de capital se declare suscrita y desembolsada.

Previsión de suscripción incompleta:

Tal y como se ha comentado en el apartado 3.1 del presente Documento de Ampliación, se ha contemplado la posibilidad de suscripción incompleta, con lo que el capital quedará efectivamente ampliado sólo en la parte que resulte suscrita y desembolsada una vez concluido el periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión.

Incorporación a negociación:

La Sociedad solicitará la incorporación a negociación de las nuevas acciones emitidas en el MAB estimando que, salvo imprevistos, las nuevas acciones serán incorporadas al MAB una vez realizada la inscripción de las acciones nuevas como anotaciones en cuenta en Iberclear y en el menor plazo posible desde la fecha en que se declare, mediante hecho relevante, suscrita y desembolsada la ampliación de capital.

Renta 4 Banco, S.A. actúa como Entidad Agente. Adicionalmente, Value Base Underwriting and Securities Distribution Ltd (VBSD) actuará como entidad colocadora de las nuevas acciones que se emitan y que sean suscritas por nuevos inversores de Israel y únicamente entre inversores cualificados (la “**Entidad Colocadora**”).

La presente ampliación de capital no constituye una oferta pública de suscripción de valores de conformidad con el artículo 35 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores con el artículo 38.1 del Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, en materia de admisión a negociación de valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas de venta o suscripción y del folleto exigible a tales efectos al ir dirigida exclusivamente a inversores cualificados y a menos de 150 personas físicas o jurídicas por Estado Miembro, sin incluir los inversores cualificados.

La presente ampliación de capital no está dirigida a personas residentes en los Estados Unidos dado que las nuevas acciones objeto de la presente ampliación de capital no constituyen una oferta pública de suscripción y no serán registradas bajo la United States Securities Act de 1933 ni aprobadas por la Securities Exchange Commission ni por autoridad o agencia de los Estados Unidos de América.

3.3 Información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración.

A la fecha del presente Documento de Ampliación, el Consejo de Administración de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A. no tiene conocimiento de la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o miembros de su Consejo de Administración. No obstante, en el caso de que durante el transcurso de la ampliación se materializase la intención de acudir a la presente ampliación por parte de alguno de los miembros del Consejo o de los accionistas principales, la Sociedad informará de la misma a través del correspondiente Hecho Relevante.

3.4 Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que serán efectivos.

El régimen legal aplicable a las nuevas acciones de la Sociedad es el previsto en la ley española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en el RDL 1/2010 de 2 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y en el Real Decreto Legislativo 4/2015 de 23 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores y el Real Decreto Ley 21/2017 de 29 de diciembre de medidas urgentes para la

adaptación del derecho español a la normativa de la Unión Europea en materia del Mercado de Valores.

Las acciones son nominativas, están representadas por medio de anotaciones en cuenta y se hallan inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de Iberclear, con domicilio en Madrid, Plaza de la Lealtad nº 1 y de sus entidades participantes autorizadas. Las acciones están denominadas en euros.

Todas las acciones, incluidas las que se emiten con ocasión de la ampliación de capital serán ordinarias y atribuirán los mismos derechos políticos y económicos que las acciones actualmente en circulación a partir de la fecha en que la ampliación de capital se declare suscrita y desembolsada.

3.5 En caso de existir, descripción de cualquier restricción o condicionamiento a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el MAB-SOCIMI.

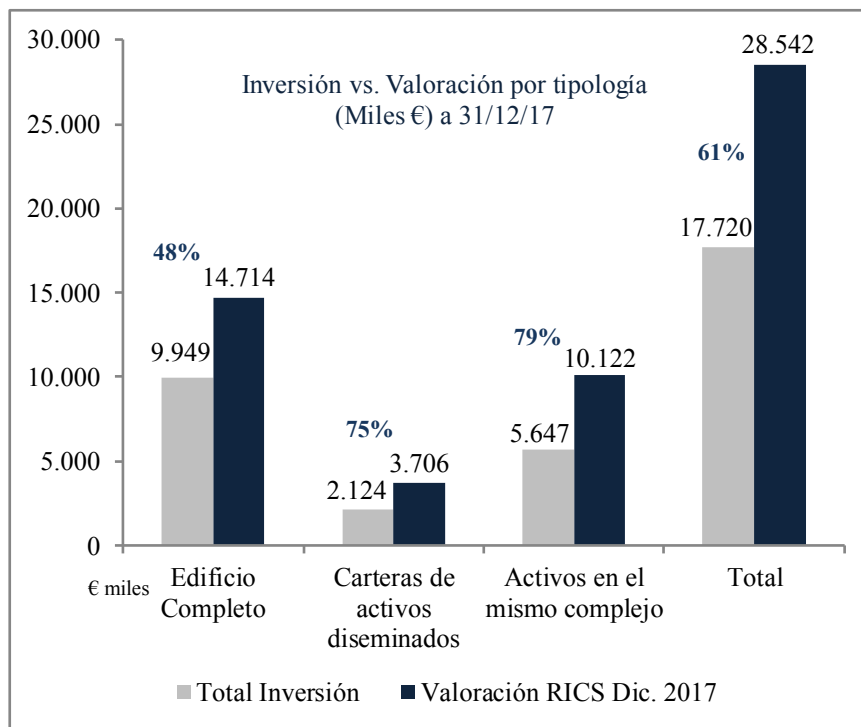
Las acciones que se emitan en virtud de la ampliación de capital podrán ser transmitidas libremente, sin estar sometidas a restricciones ni condicionamientos de ningún tipo.

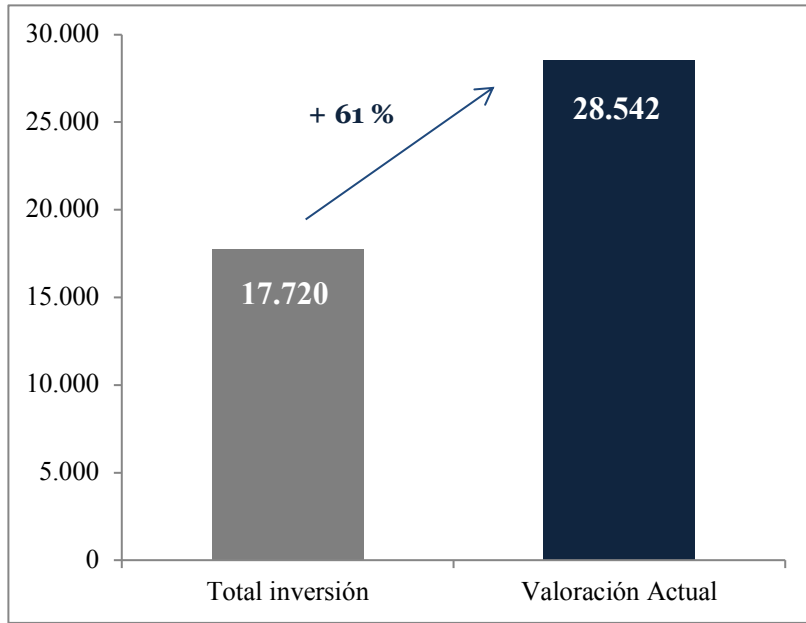
4 OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS

Evolución de la valoración de los activos

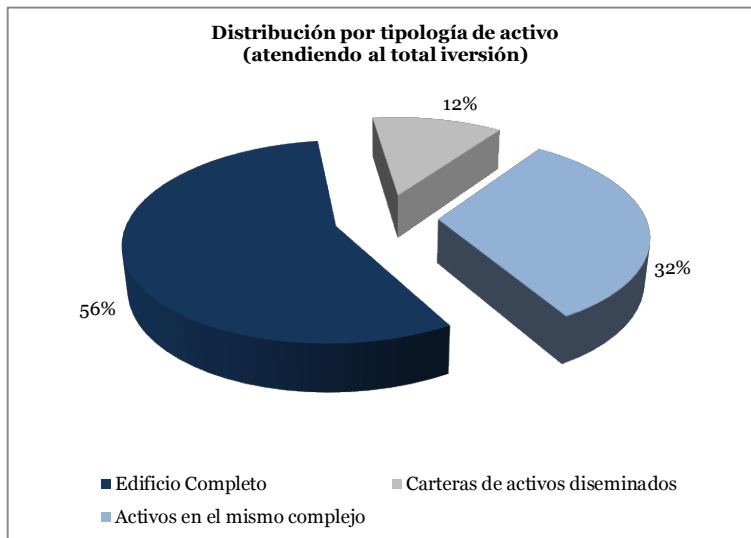
Por último, a continuación, se expone la evolución de la valoración de los activos de la Sociedad, en base a las valoraciones realizadas por Aguirre Newman a 31 de diciembre de 2017.

VBARE tiene una experiencia probada en la adquisición de inmuebles, habiendo adquirido reacondicionado y gestionado de manera eficiente más de 193 activos inmobiliarios (sin contemplar 4 locales comerciales y 17 plazas de garaje). A 31 de diciembre de 2017 el descuento medio obtenido de la cartera adquirida es del 38% incluyendo las mejoras en reacondicionamiento, los costes de transacción y el coste el mobiliario adquirido, en base a las valoraciones de Aguirre Newman. Esto ha generado que la revalorización obtenida por tipología de activos (edificios completos, activos en un mismo complejo o activos diseminados) al 31 de diciembre de 2017 sea de un 61% respecto del coste de los mismos, en base a las valoraciones de Aguirre Newman y tal y como se detalla en el siguiente gráfico:

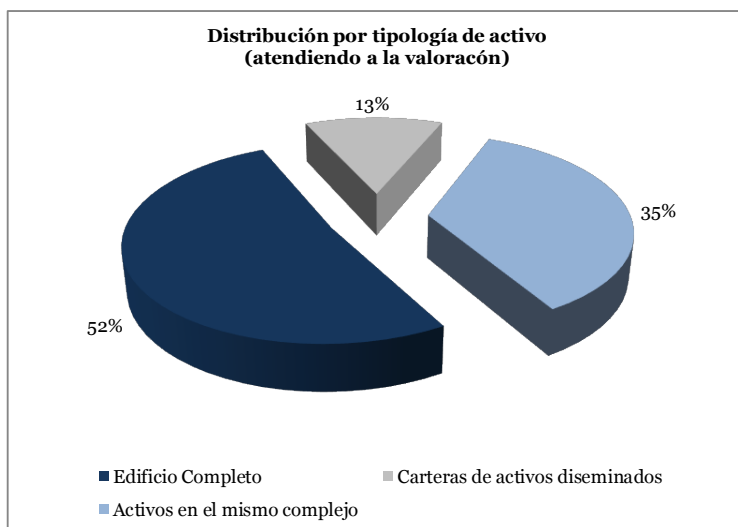




La distribución de la cartera de la Sociedad por tipo de activo a 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:



La valoración acumulada por tipo de activo a 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:



A continuación se incluye un cuadro con el nivel de rentas brutas generadas los activos de la Sociedad, en función de la tipología anteriormente descrita, a 31 de diciembre de 2017:

Tipo de activo	Renta bruta acumulada a 31.12.2017 (miles €)	% s/renta bruta acumulada a 31.12.2017	Ocupación a 31.12.2017 (%)
Edificio completo o activos dentro de un mismo edificio	909	84%	88%
Juan Pascual, 12-14	106	10%	86%
Oropéndola 17	34	3%	100%
Cantueso, 43	54	5%	63%
Bariloche 5-7	97	9%	100%
Carnicer, 20	268	25%	92%
Brihuega 9	31	3%	100%
Antonia Ruiz Soro, 19	38	4%	67%
Santa Julia, 15	27	3%	80%
Vicente Carballal, 4	175	16%	94%
Margaritas, 15	57	5%	88%
Santa Valentina, 28	9	1%	86%
Carrascales, 1	13	1%	75%
Activos diseminados	167	16%	91%
Total	1.076	100%	89%

(*) El porcentaje de ocupación está calculado sin tener en cuenta las plazas de parking.

Tal y como ha publicado la Sociedad mediante el correspondiente Hecho Relevante de fecha 20 de noviembre de 2017, señalar que D. Fabrizio Agrimi ha sido nombrado Director General de VBA Real Estate Asset Management 3000, S.L. (la "Sociedad Gestora"). En virtud del Contrato

de Gestión, suscrito entre la Sociedad y la Sociedad Gestora con fecha 15 de abril de 2015, D. Fabrizio Agrimi ejerce como Director General de VBARE desde la mencionada fecha.

Por último resaltar que tal y como ha publicado la Sociedad mediante el correspondiente Hecho Relevante de fecha 22 de marzo de 2018, la Sociedad ha adquirido mediante compraventa formalizada en escritura pública, doce viviendas y un local comercial situados en la calle Concordia número 5, de Móstoles (Madrid), por un precio de adquisición de 1.050 miles de euros (excluidos los costes de transacción). Dicha adquisición se ha realizado mediante caja disponible de la Sociedad. Cinco de las viviendas adquiridas se encuentran arrendadas y el resto de ellas vacías, pero en condiciones óptimas para su alquiler inmediato. La Sociedad estima una rentabilidad neta aproximadamente de un 5,90% una vez que el edificio esté totalmente ocupado a rentas de mercado.

5 ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES

5.1 Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor.

Cumpliendo con el requisito establecido en la Circular del MAB 9/2017, que obliga a la contratación de dicha figura para el proceso de incorporación al MAB, segmento de SOCIMIs, y al mantenimiento de esta mientras la Sociedad cotice en dicho mercado, la Sociedad contrató con fecha 7 de abril de 2016 a Renta 4 Corporate, S.A. como Asesor Registrado.

Como consecuencia de esta designación, desde dicha fecha, Renta 4 Corporate, S.A. asiste a la Sociedad en el cumplimiento de la relación de obligaciones que le corresponden en función de la Circular del MAB 16/2016.

Renta 4 Corporate, S.A. fue autorizada por el Consejo de Administración del MAB como Asesor Registrado el 2 de junio de 2008, según se establece en la Circular del MAB 16/2016, figurando entre los primeros trece asesores registrados aprobados por dicho mercado.

Renta 4 Corporate, S.A. es una sociedad de Renta 4 Banco, S.A. constituida como Renta 4 Terrasa, S.A. mediante escritura pública otorgada el 16 de mayo de 2001, por tiempo indefinido, y actualmente está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 21.918, Folio 11, sección B, Hoja M-390614, con C.I.F. nº A62585849 y domicilio social en Paseo de la Habana, 74 de Madrid. El 21 de junio de 2005 se le cambió su denominación social a Renta 4 Planificación Empresarial, S.A., volviendo a producirse esta circunstancia el 1 de junio de 2007 y denominándola tal y como se la conoce actualmente.

Renta 4 Corporate, S.A. actúa en todo momento, en el desarrollo de su función como Asesor Registrado siguiendo las pautas establecidas en su Código Interno de Conducta.

Adicionalmente, Renta 4 Banco, S.A., perteneciente al mismo Grupo que Renta 4 Corporate, S.A., actúa como Entidad Agente y Proveedor de Liquidez.

La Sociedad, Renta 4 Corporate, S.A. y Renta 4 Banco, S.A. declaran que no existe entre ellos ninguna relación ni vínculo más allá del constituido por el nombramiento de Asesor Registrado, Entidad Agente y Proveedor de Liquidez descrito anteriormente.

5.2 Declaraciones e informes de terceros emitidos en calidad de expertos, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el emisor.

No ha habido participación de terceros.

5.3 Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión al MAB.

Además de los asesores mencionados en otros apartados del presente Documento de Ampliación, el despacho de abogados TCA Consultores Jurídicos Siglo XXI, SL, actuando bajo el nombre comercial Tomás de Carranza Abogados, con N.I.F. B86949690 y domicilio en la calle Montalbán 7, 1ª planta, 28014 Madrid, ha prestado servicios de asesoramiento legal a la Sociedad.

Asimismo, Value Base Underwriting and Securities Distribution Ltd (VBSD) actuará como entidad colocadora de las nuevas acciones que se emitan y que sean suscritas por nuevos inversores de Israel y únicamente entre inversores cualificados.

Por último, Renta 4 Banco, S.A. actúa como Proveedor de Liquidez y Entidad Agente.

**ANEXO I Cuentas Anuales Consolidadas e informe de auditoría para el ejercicio
cerrado a 31 de diciembre de 2017**