



## MERCADO ALTERNATIVO BURSÁTIL - SOCIMI

**A la atención de D. Jesús González Nieto – Márquez  
Director Gerente del Mercado Alternativo Bursátil  
Plaza de la Lealtad, 1. 28014 - Madrid**

**Asunto:** Adenda al DIIM de VBARE Iberian Properties SOCIMI, S.A.

Estimados señores:

Por medio de la presente se amplía y revisa la información correspondiente los apartados 1.14, 2.1 y 2.2 del Documento Informativo de Incorporación al MAB publicado el 23 de noviembre de 2016.

1) Resultado de la ampliación de capital:

Tal y como se expone en el apartado 2.2. del Documento Informativo de Incorporación al MAB, el Consejo de Administración celebrado el 8 de noviembre de 2016 adoptó por unanimidad ejecutar el aumento de capital acordado por la Junta General Extraordinaria de accionistas del 8 de noviembre de 2016 por un importe máximo de hasta 49.911.390,00 euros (nominal y prima), fijando las condiciones del mismo en todo lo no previsto por la referida Junta General Extraordinaria de accionistas.

La Sociedad informa que, una vez llevada a cabo una prospección de la demanda y finalizados el periodo de suscripción preferente y el periodo de asignación de acciones adicionales, y tras la valoración por parte del Consejo de Administración, el aumento de capital sido declarado desierto.

2) Número de acciones incorporadas a cotización:

Tal y como se expone en el apartado 2.1. del Documento Informativo de Incorporación al MAB y en base a lo expuesto en el apartado anterior de la presente adenda, la Sociedad solicita la incorporación de 1.602.575 acciones de 5 euros de valor nominal cada una, las cuales representan el capital social de la Sociedad a la fecha actual.

3) Revisión de las previsiones:

Teniendo en consideración lo expuesto en el apartado primero de la presente Adenda, la Sociedad ha revisado las previsiones incluidas en el apartado 1.14 del Documento Informativo de Incorporación al MAB. A continuación se exponen las nuevas previsiones correspondientes a los ejercicios 2016 y 2017:

**1.14 Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros**

De conformidad con lo previsto en la Circular del MAB 14/2016, a continuación se presentan las previsiones consolidadas para los ejercicios 2016 y 2017, en cuya preparación se han utilizado criterios comparables a los utilizados en la preparación de la información financiera histórica presentada.

Las principales hipótesis empleadas en la elaboración de las previsiones son las siguientes:



- Captación de fondos: tras el proceso de incorporación al MAB, se espera una captación de fondos por importe de 20 millones de euros procedente de inversores nacionales y extranjeros en el ejercicio 2017.
- Los fondos actuales con los que cuenta la Sociedad y la captación prevista en el ejercicio 2017 unido al apalancamiento previsto de los activos (LTV del 19% en 2016 y 18% en 2017) permitirá la adquisición de 16 activos en el mes de diciembre de 2016 y 157 activos en 2017, adicionales a los 166 activos en cartera a fecha del presente documento (los cuales son los mismos que los presentados a 30 de septiembre de 2016). El descuento medio estimado sobre su valor de mercado en la compra de estos activos se estima que sea de un 17% en el ejercicio 2016 y de un 15% en el ejercicio 2017.
- Respecto de los ingresos, se estima un incremento promedio en las rentas percibidas de un 6% en el ejercicio 2017 con respecto al ejercicio 2016, teniendo en consideración una desocupación estructural del 5% y una morosidad del 4% anual sobre el total de la cartera.
- Respecto de la valoración de los activos, se estima que la revalorización acumulada a cierre de 2016 en comparación con el inicio del periodo (diferencia entre el valor de mercado frente al valor invertido) sea de un 45%. Tal y como se explica en el apartado 1.6.1. del Documento Informativo de noviembre de 2016 a 30 de septiembre de 2016, y en base a las valoraciones realizadas por Aguirre Newman, esta revalorización ascendió al 43% respecto del coste de los activos al 30 de septiembre de 2016. La Compañía ha estimado que en 2017 la misma sea de un 37%, teniendo en consideración los descuentos obtenidos en la compra así como la revalorización debida a la propia evolución del mercado inmobiliario residencial y a los trabajos de reacondicionamiento de los activos adquiridos junto con los incrementos de renta asociados a los mismos.
- Los gastos financieros se estima que evolucionen en línea con las condiciones de las últimas operaciones de financiación que tiene actualmente concedidas la Sociedad, con préstamos a tipo fijo del 1,8% anual para aquellos suscritos en 2016 y 1,9% anual para los suscritos en 2017.

Las previsiones consolidadas estimadas para el cierre de los ejercicios 2016 y 2017 son las siguientes:

<i>Datos en miles de euros</i>	Auditado	Revisión limitada	Previsto	
	2015	30/09/2016	2016	2017
<b>Ingresos brutos de arrendamiento</b>	-	271	492	1.352
Costes de explotación de los activos inmobiliarios	-	(241)	(321)	(318)
<i>% s/ingresos</i>		89%	65%	24%
<b>Margen bruto</b>	-	30	171	1.034
<i>% s/ingresos</i>		11%	35%	76%
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	1.651	4.616	4.736	4.154
<b>Resultado neto procedente de las actividades de explotación</b>	<b>1.651</b>	<b>4.646</b>	<b>4.907</b>	<b>5.187</b>
Gastos generales y administrativos	(448)	(1.221)	(1.405)	(1.751)
<i>% s/ Margen bruto</i>	-%	4070%	822%	169%
<b>Resultado operativo</b>	<b>1.204</b>	<b>3.425</b>	<b>3.502</b>	<b>3.436</b>
<b>Resultado financiero</b>	<b>16</b>	<b>(9)</b>	<b>(24)</b>	<b>(116)</b>
<b>Resultado del periodo atribuido a los accionistas (IFRS)</b>	<b>1.220</b>	<b>3.416</b>	<b>3.734</b>	<b>3.321</b>
<b>Dividendo estimado</b>	-	-	-	420



### **Ingresos por arrendamientos:**

Los ingresos por arrendamientos se han estimado teniendo en cuenta el volumen de activos en la cartera de la Sociedad, considerando que de los activos adquiridos en cada trimestre el 50% de los mismos se adquieren ya arrendados. Esta estimación se ha realizado teniendo en cuenta criterios históricos así como las futuras operaciones de inversión que están siendo analizadas por la Sociedad y el tiempo estimado en realizar las inversiones en CapEx en cada uno de los inmuebles. La renta bruta mensual a 30 de septiembre de 2016 utilizada en las previsiones incluidas en el Documento Informativo fue de 557 €/mes/activo, las cuales se han visto incrementadas en la reestimación de las presentes previsiones en base a datos reales y estimados a la fecha emisión de la presente adenda hasta los 592€/mes/activo. Para el cálculo de los ingresos futuros, se ha partido de esta última renta, deduciéndole una tasa de desocupación estructural estimada del 5% anual y una tasa de impago estimada del 4% anual. Una vez aplicadas las tasas comentadas anteriormente, la renta neta mensual asciende a 539€/mes/activo, habiéndose estimado un incremento del 6% para el ejercicio 2017, acorde con la estimación de la evolución del mercado residencial.

Respecto de las adquisiciones proyectadas para 2016 a ser realizadas en el mes de diciembre, no se espera que las mismas generen rentas en este ejercicio, sino que sea en los primeros meses de 2017 cuando las rentas generadas por estas adquisiciones comiencen a reflejarse en la cuenta de resultados consolidada, derivado del proceso de reacondicionamiento al que tienen que ser sometidos parte de los inmuebles adquiridos.

El incremento de ingresos esperados para el cierre de 2016 en comparación con los ingresos reales a 30 de septiembre de 2016 se debe a que en torno al 80% de los pisos del edificio de Juan Pascual y el 48% de los pisos de Vicente Carballal, que a 30 de septiembre de 2016 se encontraban en fase de comercialización, han comenzado a generar rentas a lo largo del último trimestre del presente ejercicio.

### **Costes de explotación de los activos inmobiliarios:**

Los costes directos recogen los gastos que no son repercutibles a los inquilinos de los activos tales como seguros, gastos de comunidad, IBI, reparaciones y mantenimiento y gastos de alarma y suministros durante el periodo en que los activos permanecen vacíos hasta su arrendamiento.

Estos costes, a excepción del IBI, el cual se han estimado con los tipos aplicables por la normativa vigente, se han estimado partiendo de los datos históricos, teniendo en cuenta el número de activos en cada momento e incrementándose en 2017 en un 1% respecto de 2016, en línea con la inflación esperada.

Los gastos de comercialización se estiman teniendo en consideración las adquisiciones de activos realizadas a lo largo de los diferentes trimestres del año así como las comisiones pagadas a las agencias de alquiler (se estima que el 15% de los pisos se alquilan por esta vía) y el salario medio actual del personal propio dedicado a dicha función (se estima que el 85% de los pisos se alquilan por esta otra vía).

Igualmente se han tenido en cuenta otros costes asociados a la comercialización como son los honorarios de los sitios web especializados, fotógrafo y bases de datos para evaluación crediticia y de solvencia de arrendatarios.

Los costes de la gestión diaria de los activos (relación con arrendatarios, comunidades de propietarios, gestión de mantenimiento diario, suministros, gestión de cobros,...) se



corresponden con los gastos de personal propios de la Sociedad dedicados a esta función. Se estiman en base al coste salarial actual y de las necesidades futuras en función del volumen de activos.

La disminución del peso relativo de los costes de explotación de los activos en relación con los ingresos se debe por un lado, a un aumento del grado de comercialización de los activos, y por consiguiente, un incremento de los ingresos y por otro lado, una disminución de ciertos costes, los cuales únicamente se devengan cuando el activo se no encuentra arrendado, tales como alarmas, seguridad y suministros.

#### **Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias:**

Tal y como se explica en el apartado 1.2. del Documento Informativo de noviembre de 2016, las inversiones inmobiliarias se registran en el balance consolidado a su valor de mercado, recogiendo por tanto en la cuenta de pérdidas y ganancias el correspondiente ingreso o gasto por la diferencia entre el valor de coste de las inversiones inmobiliarias y su valor razonable, deducidas las revalorizaciones en períodos anteriores.

A la hora de estimar dicho importe, la Sociedad ha considerado los descuentos que se espera obtener en la compra de los activos, tal y como se han explicado al comienzo del presente apartado así como la revalorización del propio mercado residencial. Para el ejercicio 2017 se ha estimado que la revalorización de los activos que al comienzo de dicho año ya estaban en balance ascenderá a un 6% mientras que la revalorización de las nuevas adquisiciones ascenderá a un 18%.

#### **Costes generales y de administración:**

##### **- Gastos de personal:**

El importe correspondiente a este epígrafe se ha estimado considerando la incorporación de una persona a lo largo del último trimestre del ejercicio 2016. La estimación de personal se ha llevado a cabo teniendo en cuenta el número de activos y las adquisiciones realizadas por la Sociedad, en base a la experiencia actual.

##### **- Servicios exteriores:**

El concepto que supone un mayor peso relativo en los gastos de estructura (un 75% en 2016 y un 72% en 2017) se corresponden con el Honorario de gestión y el Honorario de éxito, cuyas condiciones para su cálculo se han descrito en el apartado 1.6.1 del Documento Informativo de noviembre de 2016. El resto de gastos incluidos en este epígrafe se corresponden con asesores externos (auditoría y valoración de los activos trimestral, asesor legal, asesor registrado, gastos de cotización en el MAB), gastos relacionados con el alquiler de oficinas y mantenimiento de los sistemas informáticos. La estimación de los mismos se ha realizado en base a las condiciones establecidas en los mandatos firmados.

#### **Resultado financiero:**

El mismo se han estimado teniendo en cuenta el apalancamiento descrito al comienzo del presente apartado así como teniendo en consideración que las condiciones de financiación se mantienen como las actuales (tipo fijo del 1,8% para las financiaciones del ejercicio 2016 y tipo de fijo del 1,9% para las nuevas financiaciones de 2017).



#### **1.14.1 Que se han preparado utilizando criterios comparables a los utilizados para la información financiera histórica**

La información financiera prospectiva reflejada en este epígrafe se ha elaborado utilizando criterios contables consistentes con los que se utilizan para la preparación de las Cuentas Anuales Consolidadas y de los Estados Financieros Intermedios Consolidados, es decir consistentes con NIIF-UE y por tanto se considera que la misma es comparable con la información financiera histórica correspondiente al periodo comprendido entre el 5 de marzo de 2015 (fecha de constitución de la Sociedad) y el 31 de diciembre de 2015 y al periodo de 9 meses terminado el 30 de septiembre de 2016, presentado por la Sociedad en el apartado 1.19 Documento Informativo de noviembre de 2016.

#### **1.14.2 Asunciones y factores principales que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones**

Las principales asunciones y factores que podrían afectar sustancialmente al cumplimiento de las previsiones o estimaciones se encuentran detallados en el punto 1.23 del presente Documento Informativo. Adicionalmente a los mencionados en el apartado señalado anteriormente se indican una serie de factores, que si bien no son todos los factores posibles, pueden afectar de manera sustancial al cumplimiento de las previsiones:

- Riesgo de que la Sociedad no capte la totalidad de los fondos proyectados
- Riesgo de no consecución de los descuentos proyectados en las compras de activos
- Riesgo de que no se materialicen en el tiempo estimado las adquisiciones de activos y su posterior puesta en rentabilidad
- Riesgos de estimación inexacta de las rentas de mercado y de la valoración de los activos
- Riesgo de desocupación en los inmuebles arrendados
- Riesgo de no ocupación de los nuevos inmuebles adquiridos
- Riesgo de incremento de los costes de terceros (comercialización, aseguradoras, proveedores de suministros, de servicios profesionales)

#### **1.14.3 Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones o estimaciones, con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra**

El Consejo de Administración celebrado con fecha 19 de diciembre de 2016 ha aprobado estas estimaciones por unanimidad, como información para posibles inversores, así como el seguimiento de las mismas y su cumplimiento, comprometiéndose a informar al Mercado en el caso de que las principales variables de dicho plan de negocio adviertan como probable una desviación, tanto al alza como a la baja, igual o mayor a un 10%.

No obstante lo anterior, por otros motivos, variaciones inferiores al 10% podrían ser también significativas, en cuyo caso, se constituirá como Hecho Relevante a efectos de su comunicación al Mercado.

#### **4) Cambio del Secretario del Consejo de Administración:**

Con fecha 19 de diciembre de 2016 el Consejo de Administración de la Sociedad se reunió y acordó nombrar como Vicepresidente del Consejo de Administración de la Sociedad a D. Juan Manuel Soldado Huertas, quien simultáneamente dimitió al cargo de Secretario Consejero del Consejo de Administración. En la misma fecha, el Consejo de Administración procedió a nombrar a D. David Calzada Criado, actual CEO y CFO de la Sociedad Gestora y de la Sociedad, como Secretario no Consejero del Consejo de Administración de la Sociedad.



Dicho nombramiento obedece a aspectos operativos del propio Consejo de Administración de la Sociedad.

Los cambios relativos a los cargos del Consejo de Administración aquí mencionados se encuentran en proceso de inscripción en el Registro Mercantil.

Sin otro particular, les saluda atentamente

D. Fernando Ernesto Acuña Ruiz  
Presidente del Consejo de Administración

Madrid, 20 de diciembre de 2016