



Madrid, 14 de marzo de 2017

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

### HECHO RELEVANTE

Con fecha 13 de marzo de 2017 el Consejo de Administración de la Sociedad ha procedido a formular las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016. Las mismas han sido preparadas bajo Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE). A continuación se presenta la cuenta de resultados consolidada estimada para el ejercicio 2016 incluida en la Adenda al Documento Informativo de Incorporación al Mercado de fecha 19 de diciembre de 2016 junto con la cuenta de resultados consolidada auditada del ejercicio 2016, así como su grado de cumplimiento.

Cuenta de resultados consolidada	Auditado	Previsiones Adenda DIIM	Grado de cumplimiento
<i>Datos en miles de euros</i>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2016</b>	
<b>Ingresos brutos de arrendamiento</b>	<b>483</b>	<b>492</b>	<b>98%</b>
Costes de explotación de los activos inmobiliarios	(340)	(321)	106%
% s/ingresos	70%	65%	-
<b>Margen bruto</b>	<b>143</b>	<b>171</b>	<b>84%</b>
% s/ingresos	30%	35%	-
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	5.905	4.736	125%
<b>Resultado neto procedente de las actividades de explotación</b>	<b>6.048</b>	<b>4.907</b>	<b>123%</b>
Gastos generales y administrativos	(1.740)	(1.405)	124%
% s/ Margen bruto	1217%	822%	-
<b>Resultado operativo</b>	<b>4.308</b>	<b>3.502</b>	<b>123%</b>
<b>Resultado financiero</b>	<b>(24)</b>	<b>(24)</b>	<b>100%</b>
<b>Resultado del periodo atribuido a los accionistas (IFRS)</b>	<b>4.284</b>	<b>3.478</b>	<b>123%</b>

A continuación se analizan las principales variaciones respecto a las previsiones del ejercicio 2016:

- Margen Bruto.** La disminución observada se debe principalmente a la dotación de provisión de morosos como consecuencia del impago de determinados arrendatarios, sobre los que se han adoptado las medidas legales correspondientes para iniciar su desalajo.



**b) Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias.**

El incremento producido se deriva de una mejora de un 5,9% a 31 de diciembre de 2016 en la valoración de la cartera de inmuebles al 30 de septiembre de 2016, como consecuencia de una mejora en las rentas contratadas, un mayor grado de ocupación debido a un mejor ritmo de alquiler del inicialmente esperado, así como de las previsiones de crecimiento futuro de rentas plasmadas en los informes de valoración por parte del valorador independiente.

Adicionalmente, la adquisición en fecha 22 de diciembre de 2016 del inmueble sito en la calle Margaritas 15 (Madrid) ha tenido un impacto positivo adicional en dicho aumento del valor.

La valoración de los activos en cartera a 31 de diciembre de 2016, en base al informe elaborado por Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. asciende a 23.390 miles de euros, en comparación con los 20.840 miles de euros a 30 de septiembre de 2016.

**c) Gastos generales y administrativos.** La desviación presentada se debe principalmente a un mayor importe del Honorario de Éxito devengado por la Sociedad Gestora. Cabe mencionar que el mencionado Honorario de Éxito está ligado a la rentabilidad sobre fondos propios obtenida por la Sociedad, la cual se encuentra íntimamente ligada a aumento de valor de las inversiones inmobiliarias, tal como se ha explicado anteriormente. De igual manera se ha producido un incremento de los servicios profesionales independientes como consecuencia de la participación al cierre del ejercicio en determinados procesos de compra de activos, los cuales no han llegado a fructificar, determinados asesoramientos en materia fiscal solicitados y gastos relativos a la incorporación al MAB de la acciones de la Sociedad, principalmente.

Como se puede observar, las desviaciones más significativas se encuentran en los epígrafes de i) variación en el valor razonable de las inversiones inmobiliarias y ii) gastos generales y administrativos.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias es calculado trimestralmente por un experto independiente, en este caso, Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. Es por tanto este experto y no la Compañía quién proporciona el valor de los activos cuya variación impacta de forma relevante en los epígrafes de la cuenta de resultados mencionados en el párrafo anterior.

En relación a las previsiones del ejercicio 2017 comunicadas, no se ha identificado por el momento ningún tipo de hecho previsible (la valoración de los activos estimada en su día se considera razonable) que haga que las mismas deban ser reestimadas, cosa que en cualquier caso se hará en el caso de que ocurriera, en tanto que sean conocidas a lo largo del ejercicio 2017.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen.

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