

Madrid, a 27 de junio de 2018

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 de 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), TÉMPORE PROPERTIES SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**”) pone en conocimiento el siguiente:

#### **HECHO RELEVANTE**

Se adjunta el texto íntegro de los acuerdos adoptados por la Junta General Ordinaria de Accionistas de Témpore Propiedades SOCIMI, S.A. que se ha celebrado hoy, día 27 de junio de 2018, en primera convocatoria, con accionistas, presentes o debidamente representados, titulares de 14.593.030 acciones, que representan el 99,40% del capital social, así como la presentación realizada por el Consejero Delegado de la Sociedad.

Atentamente,

Teresa Palacios Blasco.  
Secretaria no consejera del Consejo de Administración de  
TÉMPORE PROPERTIES SOCIMI, S.A.

**TÉMPORE PROPERTIES SOCIMI, S.A. (“TÉMPORE”)**

**ACUERDOS ADOPTADOS POR LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS CELEBRADA  
EL 27 DE JUNIO DE 2018 EN PRIMERA CONVOCATORIA**

**1. Aprobación de las Cuentas Anuales e Informe de Gestión de “Témpore Properties Socimi, S.A.” que han sido objeto de informe de auditoría. Aprobación de la gestión social. Aprobación de la aplicación del resultado. Todo ello referido al ejercicio social comprendido entre el 7 de julio y el 31 de diciembre de 2017.**

**1.1. Aprobación de las Cuentas Anuales e Informe de Gestión.**

Aprobar las Cuentas Anuales de Témpore, integradas por el balance de situación, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria de las cuentas anuales, formuladas por el Consejo de Administración en su sesión celebrada el 19 de marzo de 2018, así como el Informe de Gestión, elaborado por este mismo órgano, correspondientes al ejercicio social comprendido entre el 7 de julio y el 31 de diciembre de 2017.

Estos documentos han sido informados favorablemente por la Comisión de Auditoría de Témpore y verificados por el auditor de cuentas de la Sociedad.

**1.2. Aprobación de la gestión social realizada por el Órgano de Administración.**

Aprobar la gestión desarrollada por el Administrador Único de la Sociedad durante el ejercicio social comprendido entre el 7 de julio y el 31 de diciembre de 2017.

**1.3. Aprobación de la aplicación del resultado.**

En atención al resultado negativo que arroja la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio social comprendido entre el 7 de julio y el 31 de diciembre de 2017, aplicar el resultado del ejercicio 2017, con una pérdida de 718.295 euros, a la cuenta de “Resultados negativos de ejercicios anteriores”.

**2. Nombramiento del auditor de cuentas de la Sociedad para los ejercicios 2018 a 2020.**

Nombrar como auditor de cuentas de TÉMPORE PROPERTIES SOCIMI, S.A., para los ejercicios sociales del 2018 al 2020, ambos incluidos, a la sociedad Grant Thornton, S.L.P., Sociedad Unipersonal, con domicilio social en la calle José Abascal 56, con N.I.F. B08914830, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 36.652, Folio 133, Hoja M657.409 e inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el número S0231, de 2 conformidad con la propuesta realizada por la Comisión de Auditoría al Consejo de Administración y aprobada por éste.

La aceptación para el desempeño al cargo de los auditores se acreditará mediante la correspondiente carta legitimada, dirigida a la Sociedad.

### **3. Modificación del artículo 24 (“Retribución de los Administradores”) de los Estatutos Sociales.**

Sobre la base de la interpretación del régimen de remuneraciones de los administradores recogido en los artículos 217 y siguientes del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, realizada por el Tribunal Supremo en su Sentencia de 26 de febrero de 2018, y de conformidad con el Informe que ha formulado el Consejo de Administración relativo a esta propuesta, que se adjunta como Anexo 3, se modifica el artículo 24 de los Estatutos Sociales, que tendrá la redacción que se indica a continuación:

#### *“ARTÍCULO 24.- RETRIBUCIÓN DE LOS ADMINISTRADORES*

*1. El cargo de Consejero será retribuido. Los Consejeros tendrán derecho a percibir de la Sociedad dietas por asistencia a las reuniones del Consejo de Administración y de las Comisiones de las que formen parte en cada momento, consistentes en una cantidad fija anual cuyo importe máximo será aprobado por la Junta General de Accionistas a propuesta del Consejo de Administración, quien actuará a su vez a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.*

*2. La Junta General de Accionistas podrá fijar también las bases para la revisión y actualización periódica de la cantidad referida en el párrafo anterior. Dicha cantidad, así actualizada, en su caso, permanecerá vigente en tanto no sea modificada por un nuevo acuerdo de la Junta General de Accionistas.*

*3. La determinación concreta del importe que corresponda a cada uno de los Consejeros y la forma de pago será hecha por el Consejo de Administración, previa propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. A tal efecto, tendrá en cuenta las funciones y responsabilidades atribuidas a cada Consejero, los cargos desempeñados por éste en el propio órgano colegiado, su pertenencia y asistencia a las distintas Comisiones y las demás circunstancias objetivas que considere relevantes.*

*4. Además del sistema de retribución previsto en los apartados anteriores, los Consejeros podrán ser retribuidos mediante la entrega de acciones o de opciones sobre acciones, o mediante retribución referenciada al valor de las acciones, siempre y cuando la aplicación de alguno de estos sistemas de retribución sea acordada previamente por la Junta General de Accionistas. Dicho acuerdo determinará, en su caso, el número máximo de acciones que se podrán asignar en cada ejercicio, el precio de ejercicio o el sistema de cálculo del precio de ejercicio de las opciones sobre acciones, el valor de las acciones que, en su caso, se tome como referencia y el plazo de duración del plan.*

*5. El importe máximo de la retribución a determinar por la Junta General incluirá la*

*remuneración con origen en la delegación de facultades o atribución de funciones ejecutivas, según sea el caso. Dicha remuneración consistirá en una cantidad fija, adecuada a los servicios y responsabilidades asumidos, una cantidad complementaria variable, así como una parte asistencial, que incluirá los sistemas de previsión y seguros oportunos y la seguridad social, además de contemplarse una indemnización, en caso de cese o terminación de su cargo por libre voluntad de la Sociedad por cualquier causa distinta a un incumplimiento grave o culpable.”*

**4. Delegación de facultades en el Consejo de Administración, con facultad de subdelegación, para formalizar, interpretar, subsanar y ejecutar los acuerdos que adopte la Junta General.**

Facultar a Don Juan Ramón Dios Rial, Presidente del Consejo de Administración, a Don Nicolás Díaz Saldaña, Consejero Delegado, así como a Doña Teresa Palacios Blasco, Secretaria no Consejera, y a Doña Rebeca Durán Domínguez, Vicesecretaria no Consejera, para que cualquiera de ellos, indistintamente, en nombre y representación de la Sociedad, comparezcan ante el Notario de su elección con el objeto de elevar a público los acuerdos precedentes, pudiendo incluso: (i) aclarar, completar o subsanar cualesquiera de los extremos incluidos en los acuerdos adoptados por la Junta General; (ii) otorgar los documentos de subsanación, complementarios o aclaratorios que, en su caso, procedan hasta depositar las Cuentas Anuales u obtener la inscripción de los precedentes acuerdos en el Registro Mercantil; o (iii) solicitar, en su caso, del Registrador Mercantil la inscripción parcial de los acuerdos adoptados, si los mismos no accedieran a su inscripción total.

\*\*\*



**Témcore**  
Properties

## Situación actual y objetivos a medio plazo

*27 de Junio de 2018*



# Índice

1. Evolución del mercado residencial en España
2. ¿Qué es Témpore?
3. La hoja de ruta de Témpore 2018-2021
4. Palancas de Mejora
5. Bases del Plan de Negocio

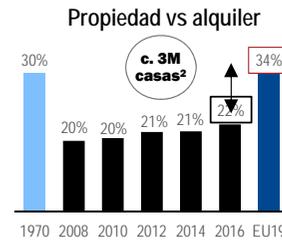


# 1. El mercado residencial de alquiler está en plena transformación en España

## PRINCIPALES PALANCAS DE CRECIMIENTO DEL ALQUILER RESIDENCIAL

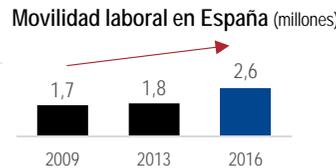
**CAMBIOS SOCIO-ECONÓMICOS**

- Población joven (26-35 años = 72% de la demanda de alquiler):
  - Paga por el uso, no por la propiedad
  - > consumo; < ahorro
- Cambios en la estructura de las familias favorece el alquiler frente a la propiedad (accesibilidad / flexibilidad)



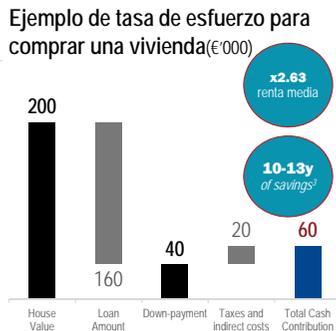
**MOVILIDAD**

- La flexibilidad del alquiler beneficia la movilidad geográfica



**BARRERAS FINANCIERAS Y ELIMINACIÓN VENTAJAS FISCALES A LA COMPRA**

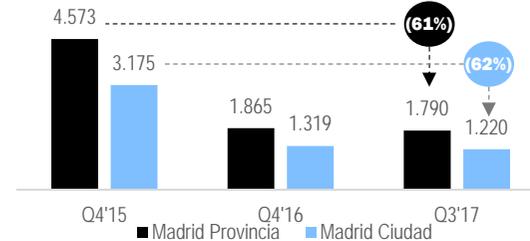
- Max 80% de LTV en las hipotecas obligan a un desembolso inicial importante
- Tasas de esfuerzo del 33%
- Las ventajas fiscales a la compra de vivienda han desaparecido
- Nuevos incentivos al alquiler



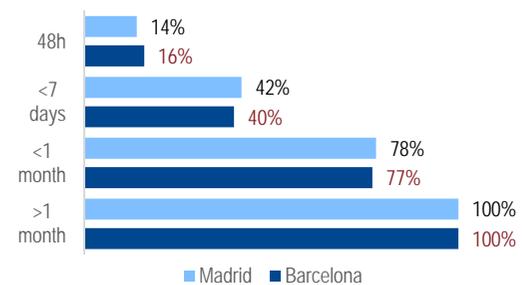
## DISMINUCIÓN DE LA OFERTA DE VIVIENDAS

- Poca oferta de vivienda nueva para alquilar
- Efecto crowding-out de las viviendas destinadas a explotación turística en las grandes ciudades
- El desarrollo de vivienda para el alquiler requiere de actores institucionales
- Penalización de la primera transmisión en las adquisiciones de las SOCIMIs

Número de viviendas ofertadas para alquiler en Madrid (4)



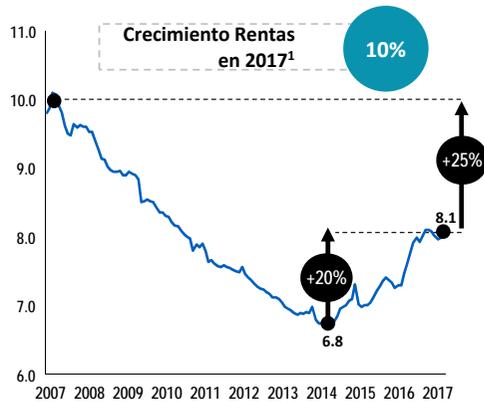
Duración de los anuncios de alquiler en el mercado (5)



Notas: (1) Banco de España, INE, Eurosta, Idealista, Azora t; (2) Calculado como el 11,4% de los cerca de 25M de viviendas en España; (3) Cifra estimada de los años necesarios para comprar una vivienda en función del salario medio español de 2017; (4) Número de anuncios de alquiler publicados en Idealista por trimestre; (5) Duración de los anuncios de alquiler en Idealista en el año 2016

# 1. El residencial en alquiler español es atractivo para los inversores

**RENTAS DE ALQUILER EN ESPAÑA**  
(€/M2/MES)

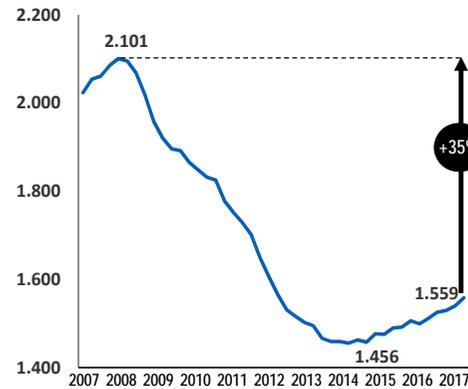


Expectativas al alza en las rentas en algunas ubicaciones concretas

El desacoplamiento entre oferta y demanda puede llevar las rentas a nuevos picos en los próximos 3 años

A pesar de las subidas de las rentas, la tasa de esfuerzo del alquiler es menor que el de la compra

**PRECIOS DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA**  
(€/M2)

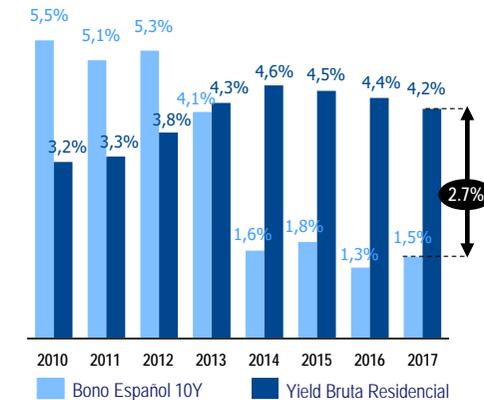


Corrección de los precios inmobiliarios del 30% entre 2008-2014

Los precios medios inmobiliarios continúan subiendo en las grandes ciudades

Los principales mercados europeos han alcanzado ya los precios de 2007 e incluso los han superado

**RENTA FIJA VS RENTABILIDAD**  
ALQUILER RESIDENCIAL



La prima que paga las rentas del residencial en alquiler es muy atractiva respecto al activo sin riesgo +2.7p.p.

Elevado interés de los inversores institucionales que buscan:

- Productos en rentabilidad a largo plazo
- Rentabilidad por encima de la inflación
- Con crecimiento sostenido de las rentas
- Con potencial de revalorización de los activos

## 2. Témpore es una SOCIMI especializada en el negocio residencial en alquiler

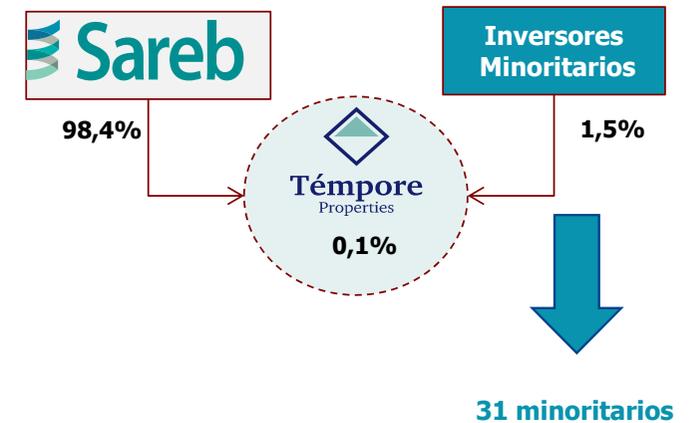
### La cartera inicial el día de la aportación

GAV (Millones €) <sup>(1)</sup>	Superficie construida	Número de activos
175,4 M€	128.429 m <sup>2</sup>	1.383 Uds
Ocupación	Morosidad	Yield bruta Nov 2017
84% <sup>(2)</sup>	5,5%	3,6%
↓	↓	↓
89% <sup>(2)</sup>	5,0%	4,0%

### Distribución geográfica por GAV

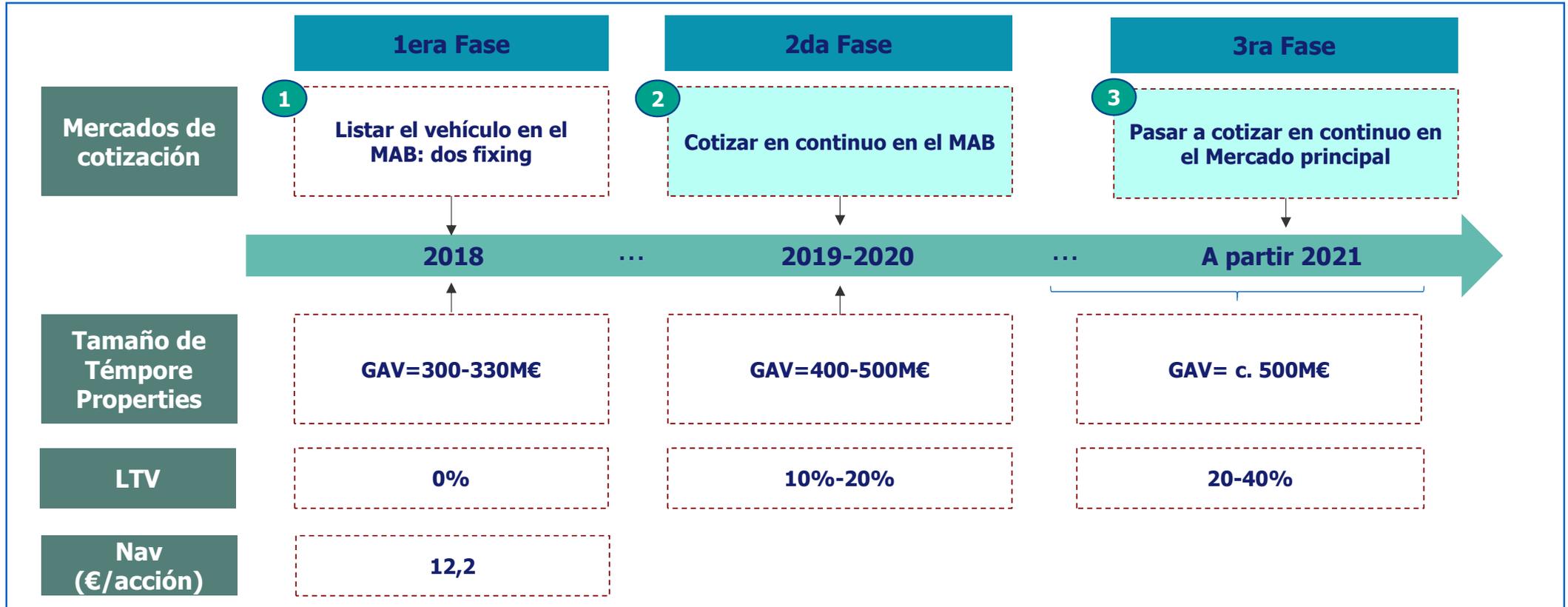
Provincia	GAV (M€)	% s/total GAV
Madrid	103,3	58,9%
Barcelona	42,0	23,9%
Guadalajara	10,8	6,2%
Valencia	6,6	3,8%
Sevilla	4,7	2,7%
Toledo	3,7	2,1%
Málaga	2,0	1,2%
Zaragoza	1,7	0,9%
Almería	0,6	0,3%
<b>Total</b>	<b>175,4</b>	<b>100%</b>

### Estructura del capital de Témpore



### Tras 6 meses de gestión

### 3. El roadmap de Témpore: un calendario exigente de crecimiento y desinversión



## 4. Principales palancas de mejora de la cuenta de resultados

- **OCUPACIÓN:** la tasa ha subido 5 puntos desde la aportación en noviembre 2017.
  - Se han firmado 188 nuevos contratos entre altas comerciales y renovaciones de vencimientos desde diciembre de 2017. Los nuevos contratos se concentran sobre todo en la promoción de Arganda del Rey.
  - **El mayor número de viviendas vacías está en Vallecas (79 en total) y el edificio estará listo para comercialización en julio 2018.**
  
- **RENTABILIDAD:**
  - El objetivo de rentabilidad de la cartera es **el 5,5% bruto**. Este objetivo se alcanzará para la cartera inicial antes de lo previsto.
  - La renta media de los nuevos contratos está **por encima de la renta estimada por CBRE**.
  
- **MOROSIDAD:**
  - La tasa de morosidad ha caído por debajo del **5%**. **Muy buena gestión de la deuda mediante acuerdos con los clientes.**
  
- **GASTOS:**
  - Reducción drástica de los costes de **vigilancia y seguridad** por mayor rapidez en la comercialización del vacío.
  - Menores costes de **Marketing y publicidad**.

## 5. Un plan de negocio centrado en el crecimiento rentable

### ➤ Inversiones

- Estimamos que se hará una primera adquisición de activos en el marco del ROFO (Acuerdo Marco firmado con Sareb) a finales de 2018.
- Estamos explorando otras vías de crecimiento.

### ➤ Desinversiones

- El Plan de Ventas aprobado supone desinversiones estratégicas de activos dispersos dentro de los 2 años transitorios que permite el régimen Socimi. La caja resultante se destinará a comprar activos más rentables y concentrados en bloques.

### ➤ Mejora de rentabilidad:

- Por aumento de la ocupación hasta niveles del 95%.
- Por reducción de la morosidad hasta el 2% en 2020.
- Crecimiento de las rentas, que estimamos en el 6% por año para los nuevos contratos.
- Consistencia entre rentabilidad exigida y riesgo de la ubicación, siempre con el objetivo de superar el 5% bruto.



**Tempore**  
Properties