

Madrid, a 27 de febrero de 2019

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 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), **TÉMPORE PROPERTIES SOCIMI, S.A.** (la “Sociedad”) pone en conocimiento del mercado que se ha puesto a disposición pública la siguiente información:

- Presentación corporativa de los resultados correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018.

La documentación anterior también se encuentra a disposición del mercado en la página web de la Sociedad (www.temporeproperties.es).

Atentamente,

Pelayo Barriga Bravo
Director Financiero
TÉMPORE PROPERTIES SOCIMI, S.A.



Presentación de Resultados 2018



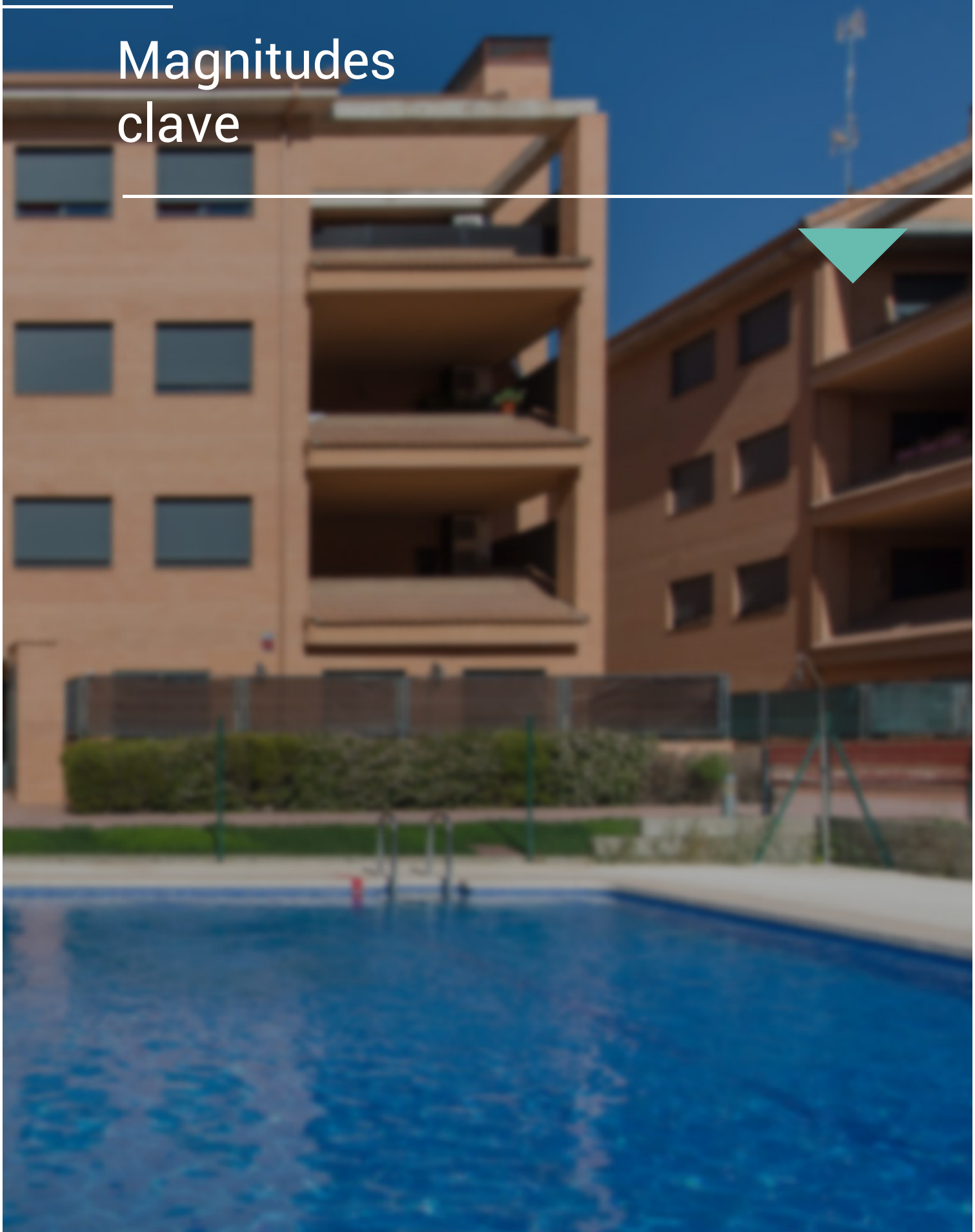
Índice

Magnitudes clave	03
Resumen del ejercicio	05
Estados Financieros	10
Cartera de activos	15
Glosario	23



01

Magnitudes clave



Magnitudes clave (en millones de euros)

Principales magnitudes

Magnitudes de resultados	2018	2017 (Un mes actividad)	% Var.
Ingresos totales	7,3	0,5	1.303%
Net Operating Income (NOI)	3,3	0,4	821%
EBITDA (=FFO)	1,4	(0,6)	(342) %
Resultado neto	(0,4)	(0,7)	(46) %
FFO (€/acción)	0,05	N/A	N/A

Datos financieros clave	2018	2017 (Un mes actividad)	% Var.
Gross Asset Value (GAV)	338,9	175,5	93%
Net Asset Value (NAV)	339,2	175,8	93%
NAV (€/acción)	12,54	11,97	5%
Deuda financiera neta	-	-	-
Ratio LTV %	0%	0%	-

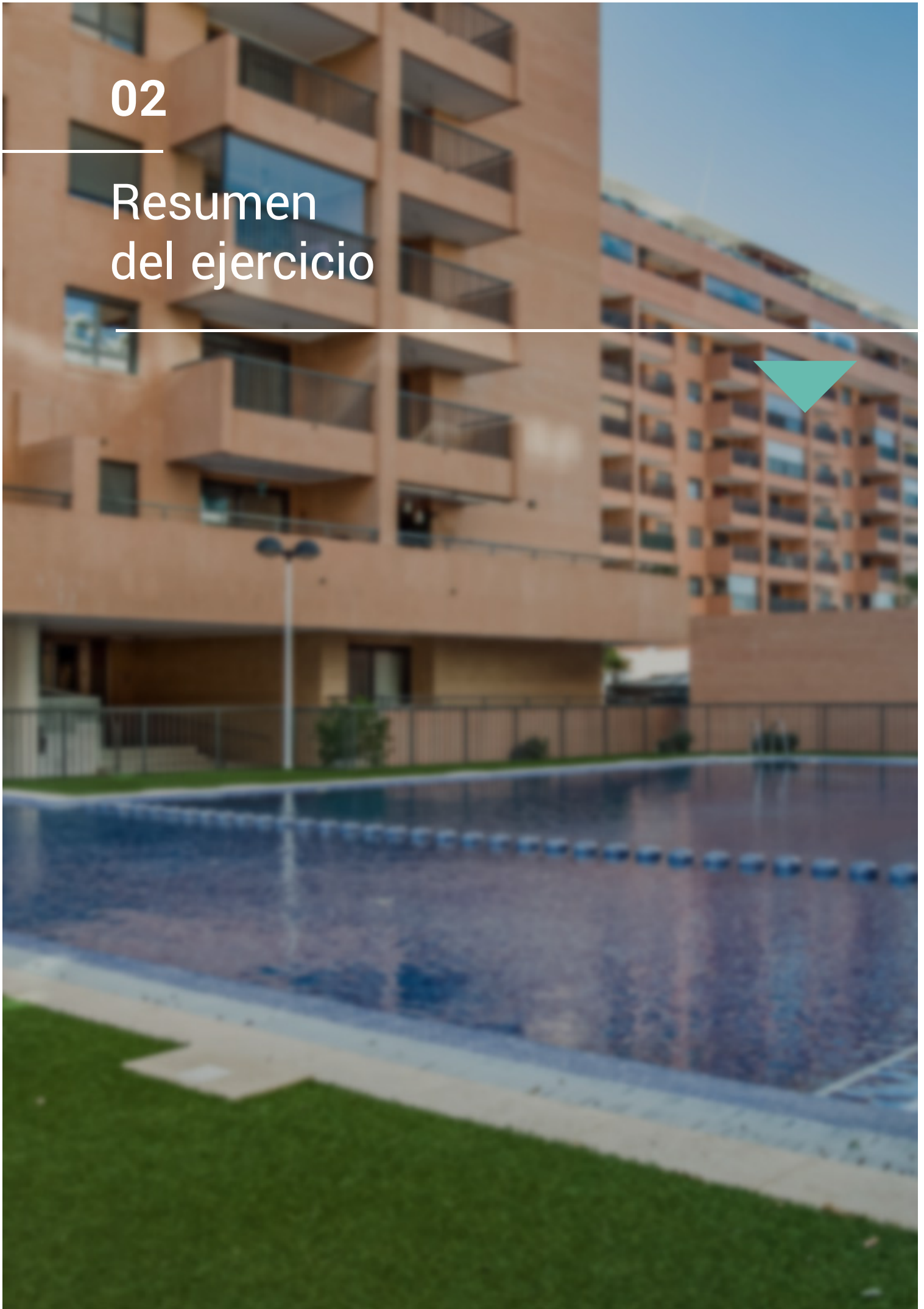
Magnitudes de negocio	2018	2017 (Un mes actividad)	% Var.
N.º viviendas	2.249	1.383	63%
Superficie Base Alquilable (SBA m ²)	219.055	128.429	71%
Recibo medio (€)	523	477	10%
Recibo medio (€/m ²)	5,9	5,4	9%
Crecimiento Rentas (ERV)	12%	N/A	N/A
Ocupación total	63%*	79%	(20) %

*Incluye el efecto de la ampliación de capital de diciembre 2018

Datos bursátiles	2018	2017 (Un mes actividad)	% Var.
Número acciones fin ejercicio	27.073.971	14.681.486	84%
Precio cotización	10,6	N/A	N/A
Capitalización bursátil	286,9	N/A	N/A
% descuento capitalización sobre NAV	(15) %	N/A	N/A

02

Resumen del ejercicio



Resumen del ejercicio (en millones de euros)

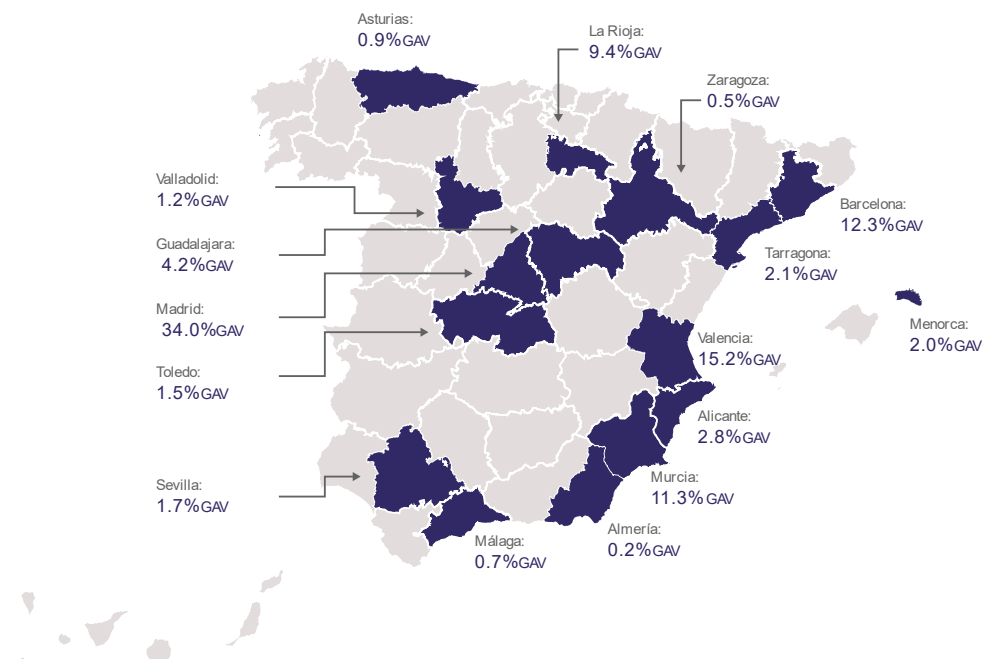
Témpore inició su actividad el **24 de noviembre de 2017** con la aportación no dineraria por parte de su accionista mayoritario (Sareb) de una cartera de activos valorada en 175 M€ (en adelante la 'cartera inicial'). Por lo tanto, 2018 ha sido el primer ejercicio completo de actividad de Témpore, un año en el que la Sociedad centró sus esfuerzos en la mejora de la rentabilidad de la cartera inicial y el crecimiento y expansión a través de la compra de nuevos activos.



Témpore realizó una serie de adquisiciones y desinversiones estratégicas durante 2018, entre las cuales destacó la **ampliación de capital no dineraria** realizada por el accionista mayoritario el **4 de diciembre de 2018**. Esta operación forma parte del acuerdo de **Derecho de Primera Oferta** (*Right of First Offer Agreement* o **ROFO**) suscrito en 2017 entre Témpore y Sareb. Tras un intenso trabajo de análisis y selección de activos, Témpore eligió aquellos inmuebles que mejor se adaptaban a su estrategia de crecimiento rentable y de creación de valor. El resultado de este proceso consistió en la compra de **12 promociones valoradas en 149 M€**, que se formalizó mediante una ampliación de capital no dineraria suscrita íntegramente por el accionista de referencia (Sareb).

Con esta adquisición de diciembre de 2018, Témpore finalizó el ejercicio pasado con una **cartera total de activos valorada en 339 M€** (+ 164 M€ con respecto al ejercicio anterior), lo que permite a la compañía situarse, tras tan solo un año de actividad, en el 3º puesto del ranking de compañías dedicadas al alquiler residencial en España, por número de viviendas explotadas.

Distribución geográfica 31/12/2018 (% GAV)

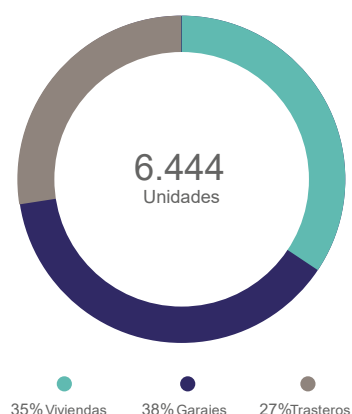


El total de unidades bajo gestión de Témpore asciende a 6.444, de las cuales 2.249 son viviendas y el resto se corresponden con anejos en su mayoría vinculados registralmente a las viviendas. Por otro lado, la cartera de Témpore se compone de una mayoría de activos (83%) agrupados en bloques o promociones, mientras que los activos diseminados representan únicamente el 17% de la cartera. Todos los activos de Témpore se encuentran en régimen de vivienda libre.

Distribución por tipología 31/12/2018 (% GAV)



Distribución por tipología 31/12/2018 (N.º Unidades)



Actividad del negocio

En 2018 Témpore concentró sus esfuerzos fundamentalmente en dos objetivos. El primero consistió en la toma de control, la puesta en valor y estabilización de la **cartera inicial** (ampliación de noviembre de 2017), a través del incremento de la ocupación y la apreciación progresiva de las rentas hasta situarlas en los niveles actuales de mercado. Fruto de esta estrategia, la cartera inicial aportada por Sareb a Témpore en 2017 ha experimentado un aumento de valor de **14 M€** (un **8%** en términos *like for like*)

En segundo lugar, Témpore dedicó parte de su esfuerzo a seleccionar una serie de activos dentro de la cartera de Sareb, que cumplieren los requisitos establecidos en el contrato del ROFO y que fueran complementarios con la estrategia de Témpore. Tras el análisis de un porfolio superior a los 200 M€, Témpore adquirió en diciembre de 2018 un conjunto de 12 promociones valoradas en 149 M€.

Las **principales características** de la cartera incorporada en diciembre **de 2018** son:

- Se encuentra compuesta por **12 promociones** con una superficie total de 88.244 m². Adicionalmente se incorporaron algunas unidades sueltas pertenecientes al perímetro de activos de la cartera inicial (completan localizaciones ya existentes).
- Los activos se sitúan en **capitales de provincias** con atractivo desde el punto de vista de alquiler y del recorrido en valor.
- Del porcentaje de **ocupación es de 36%**. Gran parte de las viviendas aportadas por Sareb se encontraban vacías, bien porque estaban destinadas a la venta o bien porque procedían de un procedimiento reciente de adjudicación hipotecaria. Ninguna de las promociones aportadas tiene una antigüedad superior a 10 años. Las viviendas vacías se encuentran en condiciones de ser explotadas de forma inmediata tras pequeños trabajos de adecuación, de los cuales parte de los mismos serán sufragados por Sareb tal y como se estipuló en la escritura de ampliación de capital.

- El **valor de aportación de los activos (149 M€)** fue estimado por un valorador independiente (CBRE Valuation Advisory, SA), cumpliendo con las condiciones del contrato ROFO. Esta valoración fue refrendada por un experto independiente designado por el registrador mercantil (Tasibérica SA) en cumplimiento de lo establecido en el artículo 67 de la Ley de Sociedades de Capital en relación a las aportaciones de capital no dinerarias.
- El **yield medio de adquisición** en base al ERV estimado por el valorador asciende a **5,6%**.

Detalle de la cartera incorporada en diciembre 2018

Municipio	Dirección	M ²	GAV (M de Euros)
Alicante	Calle del Tridente, 36	5.437	10
Ciudadela de Menorca	Calle Ciutat de L'Alguer, 15	3.844	6
Logroño 1	Residencial Campobello, 1-7	8.815	10
Logroño 2	Calle Marqués Larios, 40-42	5.029	10
Logroño 3	Avenida Sierra, 12-20	5.341	9
Logroño 4	Avenida Sierra, 21-29	2.102	3
Madrid	Calle Albino Hernández Lázaro, 26	859	2
Murcia	Calle Nueva Condomina, 2.1.6	26.697	38
Oviedo	Calle Valparaiso, 11-19	2.924	3
Tarragona	Calle Pere Agustí Altisent, 1	3.325	7
Valencia-Alboraya	Paseo Sierra D'Espada, 8	19.181	44
Valladolid-Arroyo de la Encomienda	Calle Gregorio Marañón, 13	4.045	4
Otros	Otros	645	3
Total Ampliación diciembre 2018		88.244	149

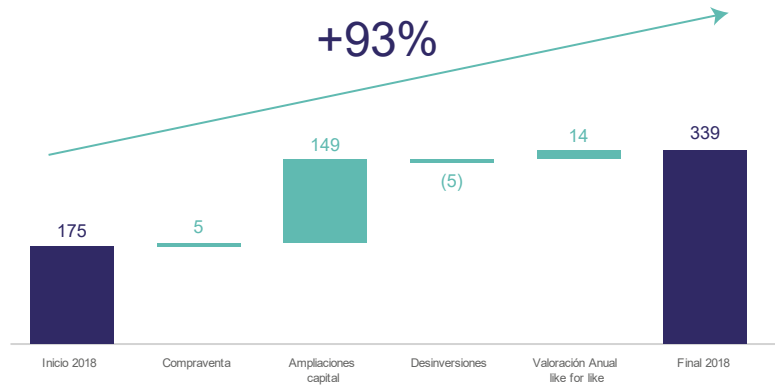
Tras la ampliación de capital de diciembre de 2018, la **superficie en explotación** de Témpore pasó de 128.429 m² a **219.055 m²**. En términos de **ocupación**, la cartera pasó del 79% al inicio del ejercicio a un 63% a 31/12/2018 como consecuencia de la ampliación de diciembre de 2018, ya que la cartera adquirida en diciembre pasado contaba con un nivel de ocupación de sólo el 36%.

La subida de la **renta media** de los nuevos contratos firmados en 2018 fue del 12% con respecto al ERV (*Estimated Rental Value*), y de un 25% en términos homogéneos (*like for like*).

La estrategia de actualización de rentas a mercado junto con el esfuerzo comercial de ocupación de la cartera, ha supuesto que el recibo medio de Témpore (excluyendo la aportación de diciembre) pase de 477 euros (5,4 €/m² en 2017) a 523 euros (5,9 €/m²) a final de 2018. Por otro lado, la aportación de diciembre de 2018 cuenta con un recibo medio de 496 euros (5,6 €/m²).

El **Valor de Mercado de los Activos (GAV)** pasó de 175 M€ a 31/12/2017, a **339 M€** a 31/12/2018 como consecuencia de la política de crecimiento de la compañía. Además de las adquisiciones vía ampliación de capital o compraventa, Témpore ha vendido viviendas por importe de 4,8 M€ como parte de una estrategia de venta de determinados activos diseminados y cuya rentabilidad y localización no eran estratégicas para el cumplimiento del plan de negocio de Témpore.

Gráfica evolución del GAV 2018 (M€)

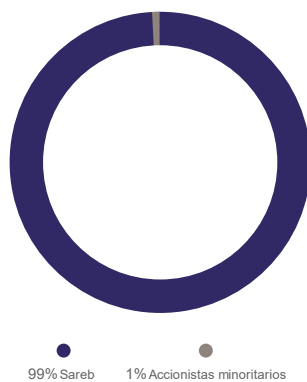


Adicionalmente a la aportación de activos de diciembre de 2018, Témpore adquirió por **4,6 M€** una promoción de 37 viviendas en Ciudad Valdeluz (Guadalajara), así como 10 viviendas en una urbanización en El Quiñón (Seseña, Toledo) en la que Témpore ya contaba previamente con viviendas en explotación.

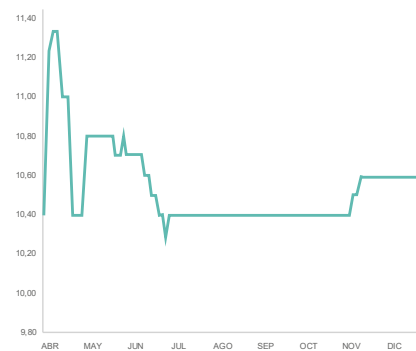
Estructura accionarial

Las acciones de Témpore comenzaron a cotizar en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) el día **3 de abril de 2018** a un precio de **10,40 €/acción**. Posteriormente, y con motivo de la ampliación de capital no dineraria suscrita por el accionista mayoritario (Sareb) en diciembre de 2018, se emitieron nuevas acciones que comenzaron a cotizar el 27 de diciembre de 2018 en el MAB. A cierre de 2018, el valor de cotización de las acciones era de 10,60 €/acción. La capitalización de Témpore a dicha fecha ascendía a 287 M€.

Composición accionarial a 31 de diciembre de 2018



Evolución bursátil de la acción de Témpore desde incorporación al MAB



03

Estados Financieros



Estados Financieros (en millones de euros)

Cuenta de resultados analítica

M€	2018	2017 (Un mes actividad)	% Var.
Ingresos por Rentas	7,3	0,5	1.305%
Otros Ingresos	0,05	0,0	996%
Ingresos Totales	7,3	0,5	1.292%
% Gross Yield	3,9%	3,6%	8%
Morosidad	(0,2)	(0,0)	1.157%
Gastos de Explotación	(3,1)	(0,1)	2.355%
Property Management	(0,7)	(0,0)	2.821%
Net Operating Income (NOI)	3,3	0,4	821%
% Net Operating Income	1,8%	2,5%	(29) %
Asset Management	(0,8)	(0,1)	1.057%
Gastos de Personal	(0,4)	0,0	100%
Gastos Generales	(0,8)	(0,9)	(13) %
EBITDA	1,4	(0,6)	(342) %
% EBITDA Yield	0,7%	(3,9) %	(119) %
Amortización	(1,9)	(0,1)	1.200%
Plusvalías/(Minusvalías) por Ventas	0,1	0,0	100%
Resultado Financiero	0,0	(0,0)	(197) %
Resultado antes de Impuestos	(0,4)	(0,7)	(48) %
Impuesto sobre Beneficios	(0,0)	0,0	100%
Resultado Neto	(0,4)	(0,7)	(46) %

Cash Flow

M€	2018
Funds From Operations (FFO)/EBITDA	1,4
+/- Variación de Circulante y Otros	1,3
= Operating Cash Flow (OCF)	2,7
CAPEX	(0,3)
Compra de acciones propias	(0,2)
Ventas de activos (*)	1,6
Adquisiciones de activos	(2,7)
Free Cash Flow (FCF)	1,0
Intereses y Devoluciones de Deuda	0
Incremento de Deuda	0
Equity Cash Flow (ECF)	1,0
Dividendos	0
Variación de Caja	1,0

(*) No se incluyen los activos vendidos vía permuta no comercial (no supusieron una entrada de caja)

Balance de situación

M€	2018	2017	% Var.
ACTIVO NO CORRIENTE	324,0	175,7	84%
Inversiones inmobiliarias	323,6	175,3	85%
Inversiones financieras a largo plazo	0,4	0,3	26%
ACTIVO CORRIENTE	3,5	1,9	81%
Existencias	0,3	0,2	87%
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	0,4	0,1	388%
Inversiones financieras a corto plazo	0,2	0,2	12%
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	2,5	1,5	70%
TOTAL ACTIVOS	327,5	177,6	84%

M€	2018	2017	% Var.
PATRIMONIO NETO	323,8	175,6	84%
PASIVO NO CORRIENTE	1,0	0,8	34%
Otros pasivos financieros	1,0	0,8	34%
PASIVO CORRIENTE	2,7	1,2	119%
Provisiones a corto plazo	0,1	0,0	100%
Deudas a corto plazo	0,6	0,4	58%
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2,0	0,9	135%
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	327,5	177,6	84%

Análisis de la cuenta de resultados

Los **ingresos totales** de Témpore ascendieron en el ejercicio 2018 a 7,3 M€, cifra que incluye los recobros de la deuda heredada en el traspaso. Desde el inicio de su actividad Témpore ha puesto el foco en la estabilización y optimización de la cartera inicial traspasada. La cifra de ingresos de 2018 se situó por encima de lo previsto en el folleto de salida a cotización (DIIM), a pesar de haberse sufrido retrasos en la obtención de las licencias necesarias para la puesta en explotación del edificio de 79 viviendas localizado en el Ensanche de Vallecas (Madrid). Este inmueble comenzó a comercializarse en julio de 2018, y ya en noviembre de 2018 se encontraba al 100% de ocupación.

A lo largo del 2018 la **Rentabilidad Bruta o Gross Yield** en términos anualizados pasó del 3,6% con el que partía la cartera inicial, al 3,9% con el que terminó el ejercicio 2018. Este incremento de rentabilidad ya incorpora el aumento *like for like* del Valor de Mercado de los Activos (GAV) del 8% de esta parte de la cartera y que, de no tenerse en cuenta, habría supuesto un mayor incremento del **Gross Yield** alcanzado en el 2018.

Los **Gastos de Explotación** incurridos por Témpore en 2018 incluyen, además de los gastos comúnmente relacionados con los activos (comunidades de propietarios, IBI, adecuaciones, seguros, etc.), los gastos de seguridad y vigilancia de los inmuebles. El fuerte ritmo de comercialización emprendido desde el inicio del ejercicio permitió disminuir de manera significativa esta partida a partir del segundo semestre de 2018, coincidiendo además con la puesta en explotación del edificio del Ensanche de Vallecas.

El **Net Operating Income (NOI)** de Témpore ascendió en 2018 a 3,3 M€ (1,8% sobre el GAV de los activos). En 2019 se espera que el NOI de la cartera inicial continúe creciendo significativamente, si bien la reciente incorporación de los activos procedentes de la ampliación de capital de diciembre de 2018 y el consecuente esfuerzo comercializador a realizar en 2019, harán que el % NOI Yield de esta parte de la cartera se sitúe de forma temporal por debajo de la del resto de los activos propiedad de Témpore.

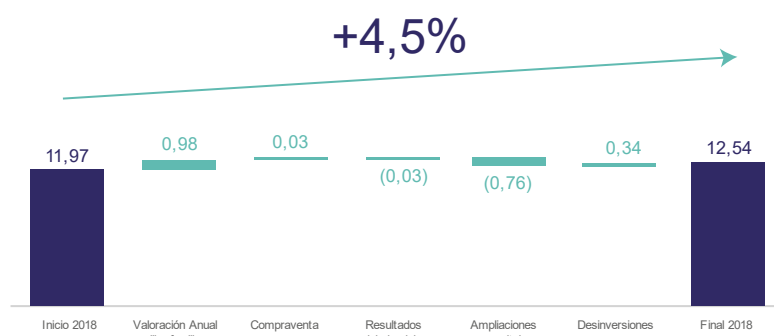
El **EBITDA** de Témpore (que coincide con el **FFO o Funds From Operations**) alcanzó los 1,4 M€ en 2018, cifra que continuará creciendo significativamente conforme comience la comercialización y puesta en explotación de la cartera recién incorporada. El hecho de que la compañía no cuente con deuda financiera posibilitará que Témpore continúe generando caja de forma recurrente que le permita financiar parte de su futuro plan de expansión, así como los próximos dividendos a los que tenga que hacer frente de acuerdo al régimen Socimi al que está adherido la Sociedad.

Por último, el **Resultado Neto** fue de 0,4 M€ de pérdidas, un 46% inferior al del 2017, año en el que impactaron los gastos relacionados con la puesta en marcha de la compañía. Témpore no registra en su cuenta de resultados la variación de valor de los activos.

NAV

A cierre del ejercicio 2018, el **Net Asset Value** de Témpore (NAV) ascendió a **12,54 €/acción**, con un incremento del **4,5%** con respecto del NAV del ejercicio anterior (11,97 €/acción). Este incremento de retorno para el accionista se ha registrado a pesar del efecto dilutivo que supuso la ampliación de capital realizada en diciembre de 2018 a 12,01 € por acción.

Gráfica evolución del NAV 2018 (€/acción)



Tal y como hemos comentado anteriormente, el **Valor de Mercado de los Activos (GAV)** alcanzó los **339 M€** a 31/12/2018. La revalorización de la cartera en términos de *like for like* (8% de incremento de valor de la cartera inicial) pone de manifiesto el esfuerzo realizado en la puesta en valor de los activos bajo gestión a través del incremento de la ocupación, por un lado, y el incremento de la rentabilidad futura esperada vía apreciación de las rentas y la adecuación en las rotaciones.

El **NAV** alcanzó en términos absolutos los **339 M€**. Su cálculo es el siguiente:

M€	2018	2017
Fondos Propios	323,8	175,6
Plusvalías/(minusvalías)	15,3	0,1
NAV	339,2	175,8
NAV €/acción	12,54	11,97
Cálculo Plusvalías/minusvalías		
GAV	338,9	175,5
Valor Neto Contable	(323,6)	(175,3)
Plusvalías/ (minusvalías)	15,3	0,1

Partiendo de los fondos propios de Témpore a 31/12/2018, el NAV se ha obtenido añadiendo la revalorización de los activos (plusvalías latentes no registradas en balance) al valor en libros de los activos. Dado que Témpore no cuenta con deuda financiera, instrumentos financieros, ni impuestos diferidos, no ha sido necesario realizar ningún ajuste adicional.

04

Cartera de activos



Alicante



Ubicación	Superficie	N.º Viviendas
Calle Del Tridente, 36, Alicante	5.437 m ²	37

Arganda del Rey



Ubicación	Superficie	N.º Viviendas
Calle París 1, Arganda del Rey	16.180 m ²	181
Calle Berna 2, Arganda del Rey	8.945 m ²	78
Avenida Haya 24 y 26, Arganda del Rey	6.565 m ²	100
Avenida Londres 6, Arganda del Rey	11.187 m ²	111
Avenida Roma 6, Arganda del Rey	13.157 m ²	117

Ciudadela de Menorca



Ubicación	Superficie	N.º Viviendas
Calle Ciutat de L'Alguer,15, Ciudadela de Menorca, Baleares	3.844 m ²	34

Guadalajara (Ciudad Valdeluz)



Ubicación	Superficie	N.º Viviendas
Avenida Mar Moliner, Yebes, Guadalajara	10.210 m ²	88
Calle Sabina 2, Yebes, Guadalajara	3.325 m ²	37

Logroño



Ubicación	Superficie	N.º Viviendas
Residencial Campobello 1-7, Logroño	8.815 m ²	82

Logroño



Ubicación	Superficie	N.º Viviendas
Calle Marqués Larios 40-42, Logroño	5.029 m ²	61

Logroño



Ubicación	Superficie	N.º Viviendas
Avenida Sierra, 12-20, Logroño, La Rioja	5.341 m ²	79

Madrid



Ubicación	Superficie	N.º Viviendas
Calle Albino Hernández Lázaro, 26, Madrid	859 m ²	17

Madrid



Ubicación	Superficie	N.º Viviendas
Avenida Ensanche de Vallecas 114, Madrid, Madrid	5.467 m ²	79

Murcia



Ubicación	Superficie	N.º Viviendas
Calle Nueva Condomina, 2.1.6, Murcia	26.697 m ²	214

Tarragona



Ubicación	Superficie	N.º Viviendas
Calle Pere Agustí Altisent,1, Tarragona	3.325 m ²	46

Valencia (Patacona)



Ubicación	Superficie	N.º Viviendas
Paseo Sierra D'Espada 8, Alboraya, Valencia	19.181 m ²	176

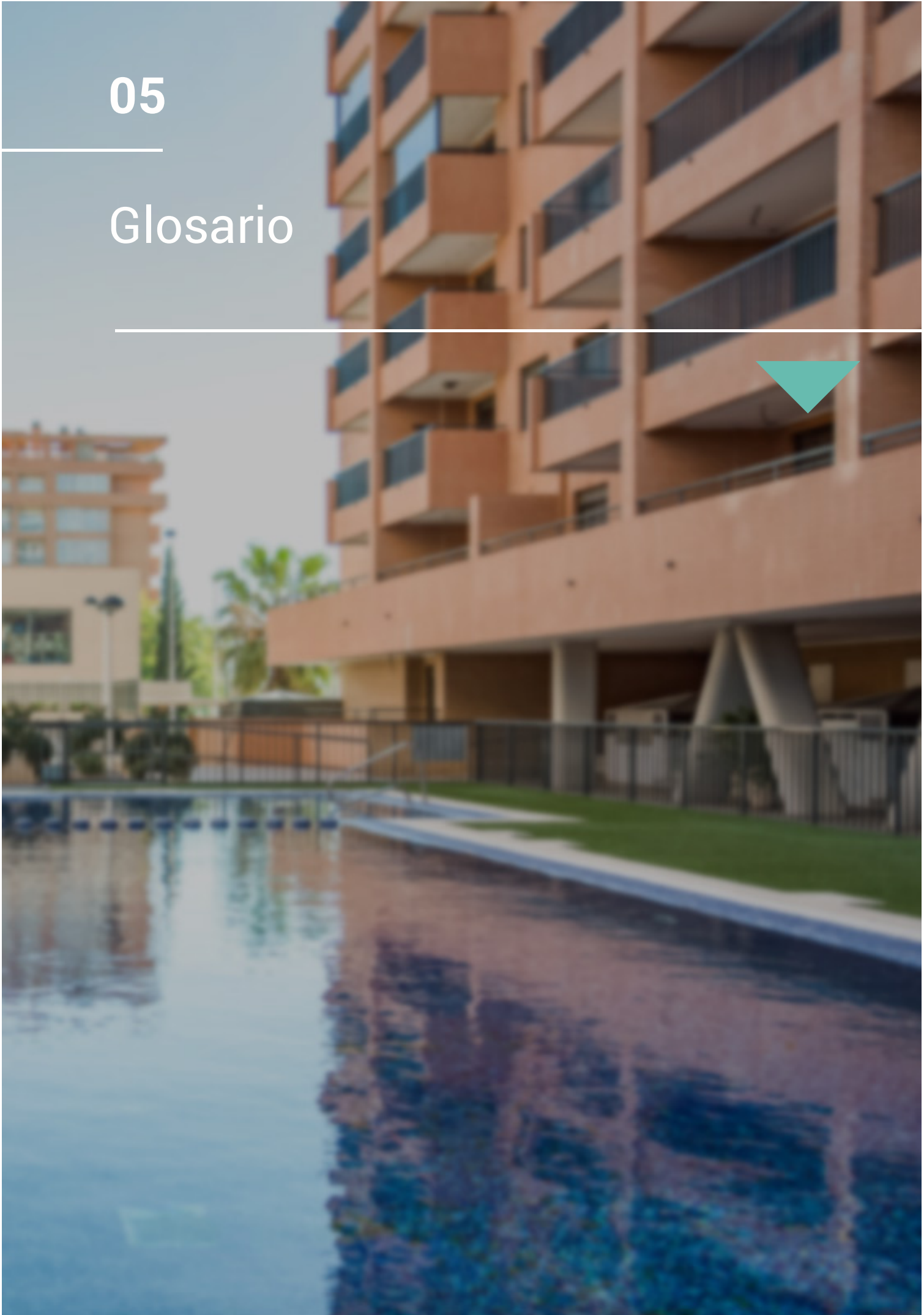
Valladolid (Arroyo de la Encomienda)



Ubicación	Superficie	N.º Viviendas
Calle Gregorio Marañón,13, Arroyo de la Encomienda, Valladolid	4.045 m ²	42

05

Glosario



Glosario

EBITDA (Earnings before interest and taxes): Resultado antes de amortizaciones, provisiones, intereses e impuestos.

EBITDA Yield: Ratio calculado como EBITDA entre Valor de Mercado de los Activos en el promedio del periodo.

ERV (Estimated Rental Value): Rentas de Mercado estimadas por el valorador externo.

Crecimiento Rentas like for like: Variación de las rentas de alquiler de un perímetro homogéneo de activos. Se excluyen, por lo tanto, las rentas procedentes de inversiones y desinversiones.

Crecimiento Valoración like for like: Variación de la valoración de mercado entre dos periodos y un perímetro homogéneo de activos. Por lo tanto, se excluyen para el cálculo las valoraciones de las inversiones y desinversiones del periodo.

Tasa de Ocupación: Ratio calculado como la superficie residencial alquilada dividida entre la superficie residencial total o SBA.

CAPEX (Capital Expenditure): Inversiones de capital bien sea mediante la adquisición de nuevos activos fijos, o a través de un aumento en el valor de los activos fijos ya existentes.

FFO (Funds From Operations): Resultado recurrente del negocio (EBITDA menos intereses netos)

GAV (Gross Asset Value): Valor de la cartera según la última valoración externa disponible.

NAV (Net Asset Value): Partiendo de los Fondos Propios de la compañía, se le añade la revalorización de los inmuebles contabilizados a coste histórico, así como el valor de mercado de la deuda y de los instrumentos financieros, y los impuestos diferidos.

SBA: Superficie Bruta Alquilable

Gross Yield o Yield Bruto: calculado como ratio de las Rentas Brutas entre Valor de Mercado de los activos.

NOI (Net Operating Income): Ingresos menos gastos operativos asociados a la explotación en alquiler de los activos.

NOI Yield: Ratio calculado como NOI dividido entre GAV promedio durante el periodo.

LTV (Loan to Value): Deuda Financiera Neta dividida entre GAV.

OCF (Operating Cash Flow): Caja obtenida por la compañía por la operativa de su negocio; calculado a partir del EBITDA al cual se le ajusta las variaciones del capital circulante.

FCF (Free Cash Flow): Flujo de caja libre, y se obtiene al restar al OCF o flujo de caja operativo, las inversiones y desinversiones en los activos de la compañía.

ECF (Equity Cash Flow): Flujo de caja generado por la sociedad disponible para remunerar a los accionistas, una vez satisfechos todos los pagos previos, incluyendo la deuda financiera.