



Témcore
Properties

Madrid, 20 de abril 2018

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en los artículos 228 y 323 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), **Témcore Properties SOCIMI, S.A.** (en adelante, la “Sociedad”) pone en conocimiento del mercado que se ha puesto a disposición pública la siguiente información:

- Informe de auditoría de las Cuentas Anuales Individuales correspondientes al ejercicio comprendido entre el 7 de julio de 2017 y el 31 de diciembre de 2017.
- Cuentas Anuales Individuales correspondientes al ejercicio comprendido entre el 7 de julio de 2017 y el 31 de diciembre de 2017.
- Información sobre la estructura organizativa y sistema de control interno con los que cuenta para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado.

La documentación anterior también se encuentra disponible en la página web de la Sociedad (www.temcoreproperties.es)

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones consideren oportunas.

Atentamente,

Nicolás Díaz Saldaña
Consejero Delegado

Tempore Properties SOCIMI, S.A.

Informe de Auditoría,
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio comprendido
entre el 7 de julio de 2017 y el 31 de diciembre de 2017

Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

A los accionistas de Tempore Properties SOCIMI, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Tempore Properties SOCIMI, S.A. (la Sociedad) (anteriormente sociedad unipersonal a 31 de diciembre de 2017), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2017, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio comprendido entre el 7 de julio de 2017 y el 31 de diciembre de 2017.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio comprendido entre el 7 de julio de 2017 y el 31 de diciembre de 2017, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Aspectos más relevantes de la auditoría**Modo en el que se han tratado en la auditoría***Activos netos provenientes de una ampliación de capital*

La Sociedad Tempore Properties SOCIMI, S.A. fue constituida el 7 de julio de 2017 con un capital inicial de 60.000 euros mediante aportación dineraria de su accionista único, Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.

Posteriormente, y en fecha 24 de noviembre de 2017, se realiza una aportación no dineraria correspondiente, principalmente, a activos inmobiliarios propiedad del Accionista Único, constituida por viviendas residenciales, plazas de garaje y trasteros, los cuales se encuentran totalmente construidos y en su mayor parte arrendados. Dicha transacción no ha sido considerada por la Dirección como constituyente de un negocio y por tanto, se contabilizaron en el momento de la transacción a su valor razonable.

La importancia de este aspecto en relación a si los activos y pasivos recibidos constituyen un negocio, radica en las implicaciones, tanto en la valoración de las partidas, como en el momento a partir de las cuales las transacciones asociadas a los mismos tienen reflejo en las cuentas anuales. Por tanto, ha sido un área que ha requerido juicio por parte de la Dirección, y ha constituido la transacción más significativa del ejercicio.

En la nota 1 de las cuentas anuales adjuntas se incluyen los detalles de los importes de los activos y pasivos aportados.

A los efectos del tratamiento contable de los activos y pasivos netos recibidos con motivo de la ampliación de capital hemos realizado los siguientes procedimientos:

- Hemos obtenido por parte de la Dirección las escrituras de constitución y ampliación de capital de la Sociedad.
- Análisis, a través de reuniones con la Dirección y de la documentación facilitada, de la naturaleza de los activos y pasivos aportados, los términos en los que se aportaron y la situación en la que estaban respecto a su consideración como negocio en base a lo definido en la normativa contable aplicable.
- Adicionalmente, hemos contrastado el entendimiento realizado por la Dirección a tal respecto y el tratamiento contable aplicado.

El resultado de todos los procedimientos realizados pone de manifiesto que la calificación de la transacción como un conjunto de activos netos se encuentra justificada en el contexto de la transacción.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Modo en el que se han tratado en la auditoría

Valoración de inversiones inmobiliarias

Como consecuencia de lo anteriormente indicado, la Sociedad ha contabilizado los activos aportados basándose en las valoraciones realizadas por el experto independiente conforme al criterio y a la metodología detallada en la nota 4.2 y nota 5, respectivamente, de las cuentas anuales adjuntas.

Al 31 de diciembre de 2017 las inversiones inmobiliarias constituyen más de un 99% sobre el total de los activos de la Sociedad.

Hemos revisado la valoración de las inversiones inmobiliarias realizada por el experto de la dirección para concluir si la valoración es razonable para los objetivos de la información financiera aplicando los siguientes procedimientos:

- Obtención del informe de valoración de las inversiones inmobiliarias utilizadas en el momento de la aportación no dineraria de capital realizada por su Accionista Único, a la fecha más próxima posible a dicha aportación, correspondiente a 30 de septiembre de 2017 y contrastadas por un segundo experto utilizado por la Dirección como contraste.
- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia de ambos expertos mediante la obtención de una confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado, así como discusión de los principales aspectos de la valoración mediante reuniones con el experto principal.
- Realización de pruebas para contrastar los datos utilizados en la valoración, contando para ello tanto a nuestros expertos en valoración como la información soporte facilitada por la Sociedad.
- Comprobación de la adecuación del método y las hipótesis utilizadas teniendo en cuenta las condiciones del mercado.

El resultado de todos los procedimientos realizados pone de manifiesto que las valoraciones proporcionadas se encuentran en un rango razonable respecto a las condiciones del mercado en las fechas a las que se refieren.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la Nota 14 de las cuentas anuales, que describe la situación, a la fecha de formulación, en relación a la intención de la compañía de entrar a cotización en el Mercado Alternativo Bursatil (MAB). Dicha incorporación se ha realizado con fecha 3 de abril de 2018. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio comprendido entre el 7 de julio de 2017 y el 31 de diciembre de 2017, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2017 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores y de la comisión de auditoría en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La comisión de auditoría es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:


- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Juan Manuel Díaz (20401)

17 de abril de 2018



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2018 Núm. 01/18/08886

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:
.....
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional
.....

**TÉMPORE PROPERTIES
SOCIMI, S.A. (Sociedad
Unipersonal)**

Cuentas anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio comprendido
entre el 7 de julio y el 31 de diciembre de
2017



TÉMPORE PROPERTIES SOCIMI S.A.U.

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(miles de euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31/12/2017	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31/12/2017
ACTIVO NO CORRIENTE		175.656	PATRIMONIO NETO		175.624
Inversiones inmobiliarias		175.315	FONDOS PROPIOS-	9	175.624
Inmuebles terminados	5	175.315	Capital		14.682
Inversiones financieras a largo plazo		341	Prima de emisión		160.836
Otros activos financieros	7	341	Otras aportaciones de socios		824
			Resultado del ejercicio		(718)
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO NO CORRIENTE		755
Existencias		1.940	Deudas a largo plazo		755
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		175	Otros pasivos financieros	10	755
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		86			
Inversiones financieras a corto plazo		198	PASIVO CORRIENTE		1.217
Otros activos financieros	7	198	Deudas a corto plazo		352
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		1.481	Otros pasivos financieros	10	352
Tesorería	8	1.481	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		865
			Acreedores varios		817
			Anticipos de clientes		48
TOTAL ACTIVO		177.596	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		177.596

Las Notas 1 a 14 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2017.



Témpore
Properties

TÉMPORE PROPERTIES SOCIMI S.A.U.
**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
 COMPRENDIDO ENTRE EL 7 DE JULIO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

(miles de euros)

	Notas de la Memoria	31/12/2017
OPERACIONES CONTINUADAS		
Importe neto de la cifra de negocios	11.1	521
Prestación de servicios		521
Otros ingresos de explotación		4
Otros gastos de explotación	11.2	(1.100)
Servicios exteriores		(1.087)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(13)
Amortización del inmovilizado	5	(143)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(718)
RESULTADO FINANCIERO		-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-	(718)
Impuestos sobre beneficios		-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(718)

Las Notas 1 a 14 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente del ejercicio comprendido entre el 7 de julio de 2017 y el 31 de diciembre de 2017.

TÉMPORE PROPERTIES SOCIMI S.A.U.
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO COMPRENDIDO
ENTRE EL 7 DE JULIO DE 2017 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**
A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(miles de euros)

	Notas de la Memoria	31/12/2017
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	3	(718)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)		-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		(718)

Las Notas 1 a 14 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio comprendido entre el 7 de julio de 2017 y el 31 de diciembre de 2017.

TÉMPORE PROPERTIES SOCIMI S.A.U.
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO COMPRENDIDO
ENTRE EL 7 DE JULIO DE 2017 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**
B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(miles de euros)

	Capital	Prima de emisión	Otras aportaciones de accionistas	Resultado del ejercicio	TOTAL
SALDO AJUSTADO AL INICIO DEL EJERCICIO 2017	-	-	-	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos				(718)	(718)
Operaciones con accionistas					
- Aumentos de capital (Nota 9)	14.682	160.836	824	-	176.342
Otras variaciones del patrimonio neto					
SALDO FINAL A 31-12-2017	14.682	160.836	824	(718)	175.624

Las Notas 1 a 14 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio comprendido entre el 7 de julio de 2017 y el 31 de diciembre de 2017.

TÉMPORE PROPERTIES SOCIMI S.A.U.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO COMPRENDIDO
ENTRE EL 7 DE JULIO DE 2017 Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
 (miles de euros)

	Notas de la Memoria	31/12/2017
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		(23)
Resultado del ejercicio antes de impuestos	3	(718)
Ajustes al resultado:		
Amortización del inmovilizado (+)	5	143
Variación de provisiones (+/-)	11.2	13
Cambios en el capital corriente:		
Existencias (+/-)		(175)
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(297)
Otros activos no corrientes (+/-)		(341)
Acreeedores y otras cuentas a pagar (+/-)		1.217
Otros pasivos no corrientes (+/-)		135
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		1.504
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		1.504
- Aportación de socios inicial	9	60
- Otras aportaciones de socios (incluye las fianzas en caja de la aportación inicial)	9	1.444
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV)		-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		1.481
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	8	1.481

Las Notas 1 a 14 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio comprendido entre el 7 de julio de 2017 y el 31 de diciembre de 2017.

Memoria correspondiente al ejercicio comprendido entre el 7 de julio y el 31 de diciembre de 2017

(Expresada en miles de Euros)

1. Información general

Témpore Properties SOCIMI, S.A. (en adelante, la "Sociedad") se constituyó en España el 7 de julio de 2017 de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio ("la "Ley de Sociedades de Capital") mediante escritura pública otorgada ante el ilustre notario de Madrid D. Jesús Roa Martínez. Se halla inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 36-087, Folio 202, Sección 8ª, Hoja M-648435, Inscripción 1ª.

Su domicilio social y fiscal se encuentra en Paseo de la Castellana 89, 28046 Madrid.

La actividad principal de la Sociedad es la adquisición, promoción de inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y se rige por la Ley 11/2009 del 26 de Octubre, así como la Ley 16/2012 de 27 de diciembre que regulan las "Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (La Ley Socimi).

El objeto social de la Sociedad, de acuerdo con sus estatutos, es el siguiente:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas 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.
- 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 de SOCIMIs.
- 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.

Adicionalmente, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen en conjunto menos del 20% de las rentas de la Sociedad en cada período impositivo o aquellas que puedan considerarse como accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Se excluyen todas las actividades que por ley deban cumplir requisitos especiales que la Sociedad no satisface.

Con fecha de 1 de marzo de 2018 el Consejo de Administración de la Sociedad acordó ejecutar la decisión adoptada por el Accionista Único con fecha 24 de enero de 2018, relativa a la solicitud de incorporación de las acciones de la Sociedad al Mercado Alternativo Bursátil (MAB).

a) Régimen SOCIMI

La Sociedad comunicó con fecha 26 de septiembre de 2017 a la Agencia Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario con efecto retroactivo desde su constitución el 7 de julio de 2017, estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMIs.

La Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. En los artículos 3 a 6 de la mencionada Ley se establecen los principales requisitos y obligaciones que tienen que ser cumplidos por este tipo de sociedades:

Requisitos de inversión (Art. 3)

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley.

Este porcentaje se calculará sobre el balance consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo de sociedades según los criterios establecido en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley que lo regula.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales o, en su caso, consolidados trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la Sociedad para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría a todos los balances del ejercicio.

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles o de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones:

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo de sociedades según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley que lo regula.

La Sociedad no tiene sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2017

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la Sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

En este sentido el plazo se computará:

- a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la Sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.
- b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la Sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la Sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

Obligación de negociación en mercado regulado o sistema multilateral de negociación (Art. 4)

Las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país otro país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo. Las acciones deberán ser nominativas.

Capital mínimo requerido (Art. 5)

El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

Obligación de Distribución de resultados (Art. 6)

La Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

El acuerdo para la distribución de dividendos debe ser acordado dentro de los seis meses siguientes a la finalización de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

Al 31 de diciembre de 2017 la Sociedad todavía no cumple con todos los requisitos establecidos en el régimen de SOCIMI dada la fase inicial en la que se encuentran sus operaciones. Los Administradores de la Sociedad estiman que la misma cumplirá con sus compromisos antes de la finalización del periodo de 2 años.

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

b) Aportación no dineraria de activos con fecha 24 de noviembre de 2017

Con fecha 24 de noviembre de 2017 la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (accionista único de la Sociedad) ha realizado una aportación no dineraria consistente en la aportación de una cartera de viviendas terminadas disponibles para el alquiler por importe de 175.458 miles de euros (véanse Notas 5 y 9). El valor de dicha aportación ha sido establecido en base a una valoración realizada por un experto independiente y posteriormente certificada por otro experto independiente designado por el registrador mercantil en cumplimiento de lo dispuesto en Artículo 67 de la Ley de Sociedades de Capital. Dicha operación no es considerada como una segregación de negocio del accionista único por lo que se han procedido a dar de alta los inmuebles por su valor razonable.

Adicionalmente a los inmuebles anteriormente descritos se procedió a traspasar los contratos de arrendamiento vivos asociados a los mismos así como las fianzas recibidas, garantías adicionales por importe de 1.119 miles de euros así como las fianzas depositadas en los distintos organismos oficiales por importe de 538 miles de euros y cuotas de arrendamiento cobradas por anticipado por importe de 39 miles de euros.

Por último, también se realizó una cesión gratuita de la deuda de inquilinos asociada a los contratos de arrendamiento traspasados. El valor nominal de la deuda de inquilinos, la cual asciende a 380 miles de

euros, se encuentra registrada, junto a una provisión de insolvencias del mismo importe dentro del epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" del balance de situación adjunto.

c) Contrato de gestión


Con fecha 24 de noviembre de 2017 la Sociedad ha firmado un contrato de gestión operativa (en adelante "Property Management") así como de gestión estratégica (en adelante "Asset Management") con Azora Gestión S.G.I.I.C., S.A. (en adelante la Gestora) con el objetivo de delegar parte de la Gestión ordinaria de los activos de la Sociedad por un periodo mínimo de dos años y prorrogas anuales hasta completar un máximo de cinco años.

La retribución fijada para los servicios de "Property Management" se ha establecido como un porcentaje de las rentas brutas efectivamente cobradas por la Sociedad. Dicho porcentaje es variable en función de la tasa de ocupación efectiva de la Sociedad pudiendo alcanzar el 4,5% siempre y cuando la tasa de ocupación supere el 90%, un 4% si se sitúa entre el 70% y el 90% y un 3,5% si la misma no supera el 70%.

Adicionalmente, la firma de nuevos contratos de arrendamiento se remunera con el pago de una mensualidad (más el IVA aplicable) a la Sociedad gestora y en caso de ventas de activos inmobiliarios se remuneraría a un porcentaje fijo del 1,5% del precio de venta.

Los servicios de Property Management se devengan y facturan con carácter mensual.

Por su parte, los servicios de Asset Management se diferencian entre un componente fijo y otro variable.

- 
- (i) La parte fija se establece en un 0,3% de la última valoración disponible de los activos. Dicha valoración deberá ser realizada por un valorador oficial de reconocida solvencia en el mercado. El componente fijo se devenga y paga con carácter mensual.
 - (ii) La parte variable se ha fijado en base a la rentabilidad de los ingresos netos de la Sociedad respecto al valor bruto contable de los Activos Inmobiliarios, pudiendo variar entre un mínimo del 0% y un máximo del 0,3% del valor de tasación medio de cada ejercicio, en función del cumplimiento de los objetivos de rentabilidad establecidos. Dicha parte variable tiene un devengo anual y es pagadera a los dos años; en el caso que se produzcan novaciones de dicho contrato la parte variable se pagaría anualmente. El primer pago por este concepto se produciría, en caso de devengarse, en el primer trimestre del ejercicio 2020. En el caso que la Sociedad realice adquisiciones posteriores, el componente variable de dichas carteras se medirá de manera independiente a la cartera inicial, pudiéndose devengar componente variable sobre las futuras carteras, pero no del resto, y viceversa.

d) Contrato de prestación de servicios generales

Con fecha 15 de diciembre de 2017 la Sociedad ha firmado con su accionista único Sareb, S.A. un contrato de prestación de servicios generales. Los honorarios estipulados por dicho contrato se han fijado en un fijo de 24 miles de euros, los cuales se devengan y pagan con carácter mensual. Dicho contrato tiene un vencimiento fijado para el 30 de junio de 2018 pudiéndose establecer prorrogas trimestrales por acuerdo de ambas partes.

e) Derecho de primera oferta sobre la cartera de activos de Sareb, S.A.

Adicionalmente, con fecha 15 de diciembre la Sociedad ha firmado con su accionista único un acuerdo por el cual se ha concedido un derecho de primera oferta sobre la cartera de activos de Sareb, S.A. Dicho acuerdo se podrá realizar sobre todos aquellos activos que cumplan las siguientes condiciones:

- Que sean viviendas finalizadas ubicadas en España en municipios de más de 25.000 habitantes o en áreas de influencia de grandes municipios.
- Que sean primera residencia.
- Que sean propiedad de Sareb, S.A. y estén libres de compromisos de venta a terceros.
- Que en caso de estar alquilados no tengan una tasa de morosidad superior al 4%.
- Que no requieran una inversión superior al 5% del precio de compra.

Dicho acuerdo tiene un vencimiento establecido para el 15 de diciembre de 2020.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Marco normativo de información financiera aplicable

Estas cuentas anuales se han formulado por los Administradores de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- El plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, modificaciones aplicables introducidas por el Real Decreto 1159/2010 y RD 602/2016 y la adaptación sectorial para empresas inmobiliarias.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) y las obligaciones de información a detallar en las presentes cuentas anuales.

b) Imagen fiel

Las cuentas anuales del ejercicio comprendido entre el 7 de julio y 31 de diciembre de 2017 se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo.

c) Principios contables no obligatorios

En la preparación de estas cuentas anuales se han seguido los principios contables y las normas de valoración descritas en la Nota 4. No existe ningún principio contable obligatorio que siendo su efecto significativo para la elaboración de las cuentas anuales se haya dejado de aplicar.

d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de la existencia de deterioro en determinados activos (véanse Notas 4.2 y 5).
- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (véase Nota 4.1).
- Impuesto sobre sociedades: La Sociedad ha optado por acogerse al régimen fiscal de las SOCIMIs la cual implica que el tipo impositivo en el Impuesto sobre sociedades asciende al 0% siempre y cuando se cumplan los requisitos establecidos en la Ley de SOCIMIs (véase Nota 1). Los Administradores supervisan el cumplimiento de los requisitos legales para aprovecharse de las ventajas fiscales proporcionadas. Los Administradores de la Sociedad estiman que dichos requisitos serán cumplidos en su totalidad y por tanto no es necesario el reconociendo ningún gasto por Impuesto sobre Sociedades.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2017, es posible que acontecimientos futuros obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación de acuerdo a la normativa contable en vigor.

e) Comparación de la información

Tal y como se ha comentado en la Nota 1 de la presente memoria, la Sociedad se constituyó el 7 de julio de 2017, siendo ésta la fecha de inicio de la actividad de la Sociedad, considerándose las presentes cuentas anuales las primeras formuladas por la Sociedad, por lo que no se presentan cifras comparativas con el ejercicio anterior.

f) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas.

g) Impacto medioambiental

Dada la actividad a la que se dedica Témpore Properties Socimi, S.A.U., la Sociedad no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma.

Por esta razón, en las presentes cuentas anuales no se desglosa ninguna información relativa a esta materia.

3. Aplicación de resultados

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio comprendido entre el 7 de julio y el 31 de diciembre de 2017 formulada que los Administradores propondrán al Accionista Único, es la siguiente:

	Euros
Base de reparto:	
Resultado del ejercicio (pérdidas)	(718.295)
Aplicación:	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(718.295)

4. Normas de registro y valoración

4.1 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen, bien para explotarlos en régimen de alquiler o bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado. Las Inversiones Inmobiliarias de la Sociedad al 31 de diciembre de 2017 han sido adquiridos en virtud de la aportación no dineraria realizada por el accionista único de la Sociedad descrita en la Nota 1.b.

Valoración Inicial

Las Inversiones Inmobiliarias se valoran inicialmente por su coste de adquisición, al que se incorpora el importe de las inversiones adicionales o complementarias que se realizan, y posteriormente se minoran por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme a los criterios descritos en esta Nota.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes.

Los gastos de conservación y mantenimiento incurridos durante el ejercicio se registran como "Servicios exteriores" en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta.

La Sociedad no ha capitalizado intereses ni cargas financieras como mayor coste de sus Inversiones Inmobiliarias en el ejercicio comprendido entre el 7 de julio y 31 de diciembre de 2017.

Las inversiones inmobiliarias han sido valoradas inicialmente por su valor razonable no habiéndose activado coste alguno.

Amortización

La amortización de las inversiones inmobiliarias se calcula de forma lineal, en función de los años de vida útil estimados de los activos. Los porcentajes anuales de amortización aplicados sobre los respectivos valores de coste, en los casos que procede, así como los años de vida útil estimados, son los siguientes:

	Porcentaje Anual	Años de Vida Útil Estimados
Sistema de amortización lineal: Construcciones	2	50

Las Inversiones Inmobiliarias en curso no comienza a amortizarse hasta su entrada en funcionamiento, momento en que se traspasa a su correspondiente cuenta de inmovilizado material, según su naturaleza. Durante el ejercicio no existe inmovilizado en curso.

4.2 Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias

Siempre que existan indicios de pérdida de valor de las Inversiones Inmobiliarias, la Sociedad procede a estimar, mediante el denominado "Test de deterioro", la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso.

Para determinar el valor de mercado de sus inversiones inmobiliarias la Sociedad ha solicitado una valoración a un experto independiente. Dicha valoración ha sido realizada de acuerdo con las normas de tasación y valoración emitidas por el Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) del Reino Unido y por las normas internacionales de valoración (International Valuation Standards, IVS) formuladas por el Comité de Normas Internacionales de Valoración (IVSC).

Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias y se revierten cuando las circunstancias que lo motivaron dejan de existir. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría en el balance si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

4.3 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Al 31 de diciembre de 2017 la Sociedad no participa en contratos de arrendamiento financiero

Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Arrendamiento operativo:

Si la Sociedad actúa como arrendador los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio que se devengan. Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos por arrendamiento.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

4.4 Activos financieros

Clasificación

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

- a) Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que, no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
- b) Fianzas y depósitos entregados: cantidades entregadas en relación a los arrendamientos operativos mantenidos por la Sociedad.
- c) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes: comprenden tanto la caja como los depósitos bancarios a la vista e inversiones realizadas cuyo vencimiento no sea superior a tres meses y no estén sujetos a un riesgo relevante de cambios de valor.

Valoración inicial

Los activos financieros se registran, en términos generales, inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Valoración posterior

Las fianzas y depósitos entregados se valoran al importe desembolsado dado que la diferencia entre el importe desembolsado y el valor razonables no es significativa.

Las partidas a cobrar se valorarán a su coste amortizado.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo correspondientes a los activos financieros y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes por su propiedad.

4.5 Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar

Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

No obstante, lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

4.6 Impuestos corrientes y diferidos

Siguiendo el régimen fiscal de las SOCIMIs, la Sociedad está sujeta al Impuesto sobre Sociedades al tipo 0% siempre y cuando se cumplan los requisitos descritos en la Nota 1.a.

El incumplimiento del requisito del periodo mínimo de tenencia de los Activos Aptos expuesto en la Nota 1.a. anterior determinará: (i) en el caso de Inmuebles Aptos, la tributación de todas las rentas generadas por los mismos en todos los periodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMIs, de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades; y (ii) en el caso de Participaciones Aptos, la tributación de aquella parte de las rentas generadas con ocasión de la transmisión de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades.

Tal como establece el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial

del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la Sociedad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (a este efecto, se tendrá en consideración la cuota adeudada en virtud de la Ley del Impuesto sobre la Renta de los No Residentes).

Sin embargo, ese gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades cuyo objeto sea la tenencia de participaciones en el capital de otras 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, respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquellas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, al tipo de gravamen del 10%.

Otros impuestos:

Dado que la Sociedad se dedica al arrendamiento de viviendas residenciales a particulares en su mayoría, el IVA soportado no podrá deducirse.

Adicionalmente las SOCIMIs se benefician de la aplicación de una bonificación del 95% de la cuota del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados tal y como se comenta en la Nota 1.a. siempre y cuando se cumpla el periodo mínimo de tenencia de activo. Adicionalmente la Sociedad se beneficia de una bonificación del 100% en dichos impuestos al ser Sociedad dependiente de SAREB,S.A.

Según la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de esta Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción de la aplicación de dicho régimen. la Sociedad cumple parcialmente los requisitos establecidos en la anterior Ley a fecha de las presentes cuentas anuales, no obstante, en opinión de los Administradores se han puesto en marcha los procesos necesarios que el cumplimiento de la totalidad de los requisitos se produzca antes del periodo máximo establecido.

4.7 Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. Los ajustes en la provisión con motivo de su actualización se reconocen como un gasto financiero conforme se van devengando.

Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año y con un efecto financiero no significativo, no se descuentan. Cuando se espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea reembolsado por un tercero, el reembolso se reconoce como un activo independiente, siempre que sea prácticamente segura su recepción.

Por su parte las provisiones por impuestos se corresponden con el importe estimado de las posibles obligaciones tributarias con las Administraciones Tributarias.

4.8 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los servicios prestados en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad, menos devoluciones, rebajas, descuentos y el impuesto sobre el valor añadido.

Ingresos por arrendamiento

Los ingresos por alquileres se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento, incluida la baja por deterioro, se reconocen como gasto. Los inmuebles arrendados a terceros, todos los cuales se realizan bajo arrendamiento operativo, se incluyen en la línea de "inversiones inmobiliarias" en el balance.

4.9 Moneda funcional y de presentación

Las presentes cuentas anuales se presentan en miles de euros, que es la moneda de presentación y funcional de la Sociedad.

4.10 Transacciones entre partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre partes vinculadas se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

5. Inversiones Inmobiliarias

El movimiento del epígrafe de Inversiones Inmobiliarias durante el ejercicio de 7 de julio y 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	Miles de Euros		
	Aportación de activos (Nota 9)	Adiciones	Saldo al 31/12/2017
Coste:			
Terrenos	90.225	-	90.225
Construcciones	85.233	-	85.233
Total coste	175.458	-	175.458
Amortización acumulada:			
Construcciones	-	(143)	(143)
Total amortización acumulada	-	(143)	(143)
Inversiones inmobiliarias netas	175.458	(143)	175.315

Adquisiciones del ejercicio

Con fecha 24 de noviembre la Sociedad ha realizado una ampliación de capital por importe de 175.458 miles de euros mediante la emisión de 14.621.486 acciones de un euro de valor nominal y 11 euros de prima de emisión. Dicha ampliación de capital ha sido íntegramente desembolsada por el accionista único de la Sociedad mediante la aportación de una cartera de viviendas, garajes y trasteros destinados al alquiler. La superficie total alquilable de la cartera inmobiliaria asciende a 128.429 metros cuadrados.

La cartera de viviendas traspasada se compone, principalmente, de diversas promociones en Arganda del Rey (Madrid) por importe de 68.757 miles de euros; una promoción de viviendas unifamiliares en Daganzo de Arriba (Madrid) por importe de 5.949 miles de euros, una promoción finalizada de viviendas ubicada en el Ensanche de Vallecas (Madrid) por importe de 10.756 miles de euros y una promoción de viviendas ubicada en Yebes (Guadalajara) por importe de 10.842 miles de euros. Adicionalmente la cartera cuenta con diversas viviendas, garajes y trasteros atomizados ubicados en Madrid y Barcelona por importe de 8.893 y 7.364 miles de euros, respectivamente. El resto de los activos se encuentran en municipios ubicados en España. En el Anexo 1 de las presentes notas explicativas se presenta el detalle unitario de las Inversiones Inmobiliarias de la Sociedad.

Al 31 de diciembre de 2017 todos los activos de la Sociedad se encuentran libres de cargas.

Procedimiento de valoración

Al 31 de diciembre de 2017 las inversiones inmobiliarias se encuentran registradas al coste de adquisición, el cual fue fijado en base a las valoraciones realizadas por un experto independiente.

La metodología usada para calcular el valor del mercado de las inversiones inmobiliarias es el método de comparación. Este método se basa en el principio de sustitución, lo que significa que se compara el activo con otros cuyos valores son conocidos. Cuanto mayor es la similitud, en cuanto el tipo de construcción, ubicación, más fiable es el resultado.

Las principales variables que influyen y afectan al mercado, como su peso relativo, tiene que ser determinadas. Esto puede ser realizado directamente o utilizando análisis de regresión aplicando los modelos. Los factores comúnmente utilizados son: localización, calidad de la edificación, años de la edificación, estado y conservación del edificio, superficie y la adecuación.

Las operaciones similares podrían ser las transacciones de ventas y transacciones de alquiler en la zona, la oferta del suelo o edificios y las opiniones de otros expertos o agentes. Como resultado, el valor se determina por medio de identificación de transacciones comparables para la venta y cierre de las operaciones, que son comparables en términos de ubicación, así como el estado de conservación y funcionalidad. En cuanto a la funcionalidad, se ha supuesto que hay propiedades que están vacantes y disponibles para su alquiler y otras ya alquiladas.

Para obtener un comparable fiable, la primera etapa es la estandarización de los precios unitarios de mercado obtenidos (comparables) en base a una serie de parámetros tales como la superficie, la situación de activos, la calidad / especificaciones del activo, etc., y el segundo paso es de peso en estos los valores normalizados por el grado de similitud entre los activos que se están comparando. Estos son considerados los principales factores o variables que determinan las variaciones del mercado específico como su peso adecuado.

Adicionalmente, para determinadas promociones dado el gran volumen de activos y variables a considerar, se ha realizado un análisis de viabilidad de las promociones a través de un flujo de caja a 10 años.

Durante el ejercicio no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ninguna inversión inmobiliaria.

Bienes totalmente amortizados

No existen elementos totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2017.

Compromisos de venta

Al 31 de diciembre de 2017 no existen compromisos de venta de importe significativo sobre la cartera de Inversiones Inmobiliarias de la Sociedad.

Seguros

La sociedad se ha subrogado a las pólizas de seguro que habían sido contratadas por Sareb para cubrir los inmuebles aportados. Dichas pólizas cubren el valor en libros de los activos asegurados.

6. Arrendamientos

La Sociedad actúa como arrendadora en determinados contratos de arrendamiento operativo, cuyas cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente son las siguientes:

Cuotas mínimas	Miles de Euros
	2017
Menos de un año	5.400
Entre uno y cinco años	4.315
Más de cinco años	42
Total	9.757

7. Activos financieros a largo y corto plazo

Otros activos financieros a largo y corto plazo

El epígrafe de "Otros activos financieros a largo y corto plazo" recoge el importe de las fianzas constituidas por los arrendatarios en concepto de garantía que la Sociedad deposita en el Instituto de la Vivienda de cada localidad, por importe de 539 miles de euros.

8. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye la tesorería de la Sociedad. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable. Al 31 de diciembre de 2017 no existe restricción alguna al uso de la tesorería de la Sociedad.

9. Patrimonio neto y fondos propios

Capital escriturado

Con fecha de 7 de julio de 2017 la Sociedad se constituyó mediante la emisión de 60.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas por la Sociedad de Gestión Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.

Posteriormente, con fecha 24 de noviembre de 2017, la Sociedad realizó una nueva ampliación de capital mediante la emisión de 14.621.486 acciones de un euro de valor nominal (todas ellas de la misma clase al igual que en la anterior emisión) y 11 euros de prima de emisión. Dicha ampliación de capital ha sido totalmente suscrita y desembolsada por la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. mediante la aportación no dineraria de una cartera de viviendas destinada al alquiler valorada en 175.458 miles de euros (véase Nota 5).

Al 31 de diciembre de 2017 las Sociedades que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior al 10% son las siguientes:

	% participación	Capital Social	Prima de emisión
Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB)	100%	14.682	160.836
Total	100%	14.682	160.836

Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad anónima debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social y teniendo en cuenta las limitaciones establecidas por el régimen especial de SOCIMIs. Esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

De acuerdo con el régimen fiscal especial de las SOCIMIs, la reserva legal no podrá exceder el 20% del capital social. Los estatutos de la Sociedad contemplan que no se pueda constituir ninguna reserva no disponible distinta de la legal.

Al 31 de diciembre de 2017 la Sociedad no tiene constituido importe alguno como reserva legal.

Aportaciones de socios

Con fecha 24 de noviembre de 2017, la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A., en su condición de socio único de la Sociedad, ha decidido realizar una aportación dineraria por importe de 824 miles de euros.

Distribución de dividendos y gestión del capital

Las SOCIMIs se encuentran reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus Accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

- (i) El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las participaciones mantenidas en otras SOCIMI u otras participaciones que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana.
- (ii) Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas

una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad juntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

- (iii) Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos

Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo a que se refiere el apartado anterior.

La reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

10. Deudas a largo y corto plazo

10.1 Otros pasivos financieros a largo y corto plazo

Dentro del epígrafe "Otros pasivos financieros a largo plazo" al 31 de diciembre de 2017 se encuentran registrados los depósitos y fianzas entregadas por los arrendatarios de la cartera de inmuebles de la Sociedad, que a su vez son depositados por el importe legal establecido en los correspondientes Organismos Públicos (véase Nota 7).

Al 31 de diciembre de 2017, los importes de "Otros pasivos financieros" clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

	Pasivos financieros					Total
	2018	2019	2020	2021	Años Posteriores	
Fianzas recibidas	210	186	172	2	1	571
Depósitos recibidos	142	198	195	1	-	536
Total	352	384	367	3	1	1.107

10.2 Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

La Sociedad tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés, así como los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito representa las pérdidas que sufriría la Sociedad en el caso de que alguna contraparte incumpliese en sus obligaciones contractuales de pago con el mismo.

Con relación a sus clientes, es política de la Sociedad solicitar al menos una renta mensual como fianza así como contratar seguros que cubran el posible riesgo de impago con alguno de los inquilinos.. Adicionalmente la tasa de mora actual de la cartera de inquilinos no es significativa.

Con respecto a las posiciones financieras, la política de la Sociedad consiste en mantener su tesorería e imposiciones a plazo en entidades financieras de reconocido prestigio (véase Nota 8).

Riesgo de liquidez

Este riesgo refleja la posible dificultad de que la Sociedad no disponga de fondos líquidos, o que no pudiese acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, de forma que pueda hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago.

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance. Adicionalmente, con fecha 24 de noviembre el accionista único de la Sociedad le ha concedido una póliza de crédito con un límite máximo de 2.000 miles de euros que cubre las posibles necesidades de tesorería que la Sociedad pudiese tener en un futuro. Dicha póliza de crédito devengará un tipo de interés anual fijo del 2% sobre las cantidades dispuestas y tiene establecido un vencimiento fijado para el 24 de octubre de 2020. El contrato de póliza de crédito establece que el límite de la póliza se verá reducido en el caso de que Sareb pierda el control mayoritario de la Sociedad, pudiendo llegar a declararse vencimiento anticipado en el caso que Sareb no ostente participación alguna en el capital social de la Sociedad.

Riesgo de mercado

Uno de los principales riesgos a los que está expuesta la Sociedad es al del mercado por posibles desocupaciones de inmuebles o renegociaciones a la baja de contratos de arrendamiento cuando expiran los contratos de alquiler. Este riesgo disminuiría los ingresos de la Sociedad y afectaría de manera negativa a la valoración de los activos. El riesgo de mercado está mitigado por la Sociedad mediante una gestión activa de los inmuebles enfocada en la puesta en valor de los mismos, mediante una política de inversión que asegure el posicionamiento óptimo de los mismos, su comercialización activa y la selección de inquilinos.

Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad no está expuesta ante el riesgo de posibles fluctuaciones en los tipos de cambio ya que realiza sus operaciones en Euro que es su moneda funcional y de presentación.

Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad se ha acogido durante el ejercicio 2017 al régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre por la que se regulan las SOCIMIs, las Sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que corresponden, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

En el caso de que el Accionista Único no aprobase la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada Ley, no estaría cumpliendo con la misma, y por tanto deberá tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMIs.

En opinión de los Administradores, la Sociedad tiene mitigados dichos riesgos hasta niveles aceptables.

11. Ingresos y Gastos

11.1 Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios del ejercicio comprendido entre el 7 de julio y el 31 de diciembre de 2017 corresponde a un mes de ingresos derivados del arrendamiento de inmuebles que se encuentra ubicados íntegramente en territorio nacional.

11.2 Otros gastos de explotación

El desglose del saldo del epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, correspondiente al ejercicio comprendido entre el 7 de julio y 31 de diciembre de 2017, es el siguiente:

	2017
Servicios de profesionales independientes	964
Primas de seguros y servicios bancarios	6
Gastos de mantenimiento	117
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	13
	1.100

Los servicios de profesionales independientes han correspondido principalmente a gastos relacionados con la aportación de activos descrita en las Notas 5 y 9 (gestoría, notaría y experto independiente) y con el proceso de incorporación de la Sociedad al MAB.

Honorarios de auditoría

Los honorarios devengados durante el ejercicio comprendido entre el 7 de julio de 2017 y el 31 de diciembre de 2017 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por servicios de auditoría han ascendido a 100 miles de euros. Adicionalmente se han incurrido en costes por otros servicios de verificación por importe de 41 miles de euros.

12. Situación fiscal

12.1 Conciliación entre el resultado contable y la base imponible fiscal

A continuación, se presenta la conciliación entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades correspondiente al 31 de diciembre de 2017:

	2017
Resultado contable antes de impuestos	(718)
Diferencias permanentes	-
Diferencias temporarias	13
Base imponible fiscal	(705)

12.2 Conciliación entre el resultado contable y gasto por impuesto de Sociedades

	2017	
	Cuenta a pagar	Gasto / (Ingreso)
Resultado contable antes de impuestos	(718)	(718)
Diferencias permanentes	-	-
Diferencias temporarias	13	-
Base imponible fiscal	(705)	(718)
Cuota fiscal	-	-
Retenciones y pagos a cuenta	-	-
Total	-	-

La Sociedad no dispone de Activos por impuesto diferido no registrados en contabilidad.

12.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las presentaciones hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o hayan transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 31 de diciembre de 2017 la Sociedad tiene abierto a inspección todos los impuestos que le son de aplicación desde su constitución. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

12.4 Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012

La información requerida por el artículo 11 de la Ley 11/2009 se detalla a continuación:

- a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

No es de aplicación.

- b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.

No es de aplicación.

- c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

No es de aplicación.

- d) En caso de distribución con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 19% o al tipo general.

No es de aplicación.

- e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.

No es de aplicación.

- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

Ver anexo I

No existen participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMIs.

- g) Identificación del activo que computa dentro del 80 % a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.

Todas las inversiones inmobiliarias registradas por la sociedad se encuentran dentro de este apartado.

- h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal aplicable en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.

No es de aplicación.

13. **Otra Información**

13.1 **Información sobre el cumplimiento del artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital**

En lo que se refiere a las situaciones de conflicto, tanto el Administrador Único como los miembros del Consejo de Administración deben comunicar cualquier situación de conflicto, directo e indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad. En el ejercicio comprendido entre el 7 de julio y 31 de diciembre de 2017, ni el Administrador Único ni los miembros del Consejo de Administración ni ninguna persona vinculada a los mismos han incurrido en ninguna situación de conflicto de intereses que haya tenido que ser objeto de comunicación, de conformidad con el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital.

13.2 **Retribución y otras prestaciones a los Administradores y Alta Dirección**

Durante el ejercicio comprendido entre el 7 de julio y 31 de diciembre de 2017 la Sociedad no ha pagado ni devengado cantidad alguna en concepto de sueldos, dietas y otras remuneraciones a los Administradores de la Sociedad.

Asimismo, la Sociedad no tiene concedidos préstamos ni anticipos o garantías de ninguna clase, ni había adquirido frente a los Administradores compromiso alguno en materia de pensiones y seguros de vida o responsabilidad civil.

De la misma forma no han existido contratos entre la Sociedad y de los Administradores o persona que actúe por cuenta de los mismos, por operaciones ajenas al tráfico ordinario de la Sociedad o que no se hayan realizado en condiciones normales.

El representante persona física del Administrador Único de la Sociedad al 31 de diciembre de 2017 era un hombre. Tal y como se especifica en la Nota 14, en fecha 1 de marzo de 2018 se designa el Consejo de Administración.

La Sociedad no ha empleado ninguna persona durante el ejercicio 2017 ni tampoco tiene suscrito contrato alguno de Alta Dirección.

La labor de la Alta Dirección es desarrollada por Sareb en virtud del contrato de prestación de servicios generales descrito en la Nota 1.

13.3 Garantías comprometidas con terceros y otros compromisos asumidos.

Al 31 de diciembre de 2017 la Sociedad no tenía otorgados avales bancarios.

13.4 Operaciones con partes vinculadas

Durante el ejercicio 2017 se han devengado 12 miles de euros por honorarios relativos al contrato de prestación de servicios generales descrito en la Nota 1 y 4 miles de euros por refacturación de gastos de seguros, ambos se encuentran pendientes de pago al 31 de diciembre de 2017.

Por otro lado, la Sociedad ha realizado una ampliación de capital que ha sido completamente suscrita por su Accionista Único (Sareb, S.A.) mediante la aportación no dineraria de una cartera de viviendas terminadas por importe de 175.458 miles de euros (véase Nota 5). El valor de dicha aportación ha sido establecido en base a una valoración realizada por un experto independiente y posteriormente certificada por otro experto independiente designado por el registrador mercantil en cumplimiento de lo dispuesto en Artículo 67 de la Ley de Sociedades de Capital.

Adicionalmente, el Accionista Único de la Sociedad ha concedido, con fecha 24 de noviembre de 2017, la póliza de crédito descrita en la Nota 10.2. La Sociedad no ha dispuesto importe alguno de dicha póliza de crédito al 31 de diciembre de 2017.

Por último, la Sociedad mantiene con su Accionista Único el contrato de prestación de servicios generales descrito en la Nota 1.

13.5 Aplazamientos de pagos efectuados a proveedores

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	2017
	Días
Periodo medio de pago a proveedores	35
Ratio de operaciones pagadas	35
Ratio de operaciones pendientes de pago	19
	Euros
Total pagos realizados	268.647
Total pagos pendientes	4.401

14. Hechos posteriores

No se han producido hechos adicionales significativos con posterioridad al cierre del ejercicio, salvo los acuerdos adoptados por el Accionista Único en fecha 27 de febrero de 2018, que acordó el cambio del órgano de Administración que ha pasado de Administrador Único a Consejo de Administración, la designación de los miembros del Consejo y la modificación de los Estatutos Sociales para adaptarlos a los requisitos requeridos por el Mercado Alternativo Bursátil. Asimismo, el 1 de marzo de 2018 se celebró la primera reunión del Consejo de Administración que acordó el nombramiento del Presidente del Consejo, del Consejero Delegado y del Director Financiero, la constitución de la Comisión de Auditoría, y la de Nombramientos y Retribuciones así como la adopción de todos aquellos acuerdos necesarios para la salida al Mercado Alternativo Bursátil como son la aprobación del precio de referencia de la acción, del DIIM y

resto de Informes requeridos. Además, el Consejo de Administración celebrado el 19 de marzo de 2018 adoptó los acuerdos necesarios en relación a la compra de autocartera que permita a la Sociedad cumplir con los requisitos exigidos relativos a la figura del proveedor de liquidez.

Finalmente, destacar que el 27 de febrero de 2018, la Sociedad dejó de ser Unipersonal y que se ha alcanzado el porcentaje de inversión de minoritarios requerido por la Circular 9/2017 del MAB.

4

Anexo I

Ciudad	Provincia	Tipo de activo	Nº de viviendas	Fecha adquisición
Vícar	Almería	Edificio completo/Viviendas agrupadas	9	24/11/2017
Alhaurín el Grande	Málaga	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Málaga ciudad	Málaga	Edificio completo/Viviendas agrupadas	14	24/11/2017
Mairena del Aljarafe	Sevilla	Edificio completo/Viviendas agrupadas	12	24/11/2017
Algaba, La	Sevilla	Edificio completo/Viviendas agrupadas	11	24/11/2017
Espartinas	Sevilla	Viviendas dispersas	3	24/11/2017
Dos Hermanas	Sevilla	Viviendas dispersas	2	24/11/2017
Sevilla ciudad	Sevilla	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Cadrete	Zaragoza	Edificio completo/Viviendas agrupadas	16	24/11/2017
Villanueva de Gállego	Zaragoza	Edificio completo/Viviendas agrupadas	6	24/11/2017
Yebes	Guadalajara	Edificio completo/Viviendas agrupadas	88	24/11/2017
Seseña	Toledo	Edificio completo/Viviendas agrupadas	32	24/11/2017
Sant Fruitós de Bages	Barcelona	Edificio completo/Viviendas agrupadas	42	24/11/2017
Barcelona ciudad	Barcelona	Viviendas dispersas	32	24/11/2017
Hospitalet de Llobregat, L'	Barcelona	Viviendas dispersas	29	24/11/2017
Sant Boi de Llobregat	Barcelona	Viviendas dispersas	25	24/11/2017
Badalona	Barcelona	Viviendas dispersas	20	24/11/2017
Sentmenat	Barcelona	Edificio completo/Viviendas agrupadas	16	24/11/2017
Santa Coloma de Gramenet	Barcelona	Viviendas dispersas	10	24/11/2017
Vilafranca del Penedès	Barcelona	Viviendas dispersas	10	24/11/2017
Sabadell	Barcelona	Viviendas dispersas	9	24/11/2017
Terrassa	Barcelona	Viviendas dispersas	10	24/11/2017
Mataró	Barcelona	Viviendas dispersas	9	24/11/2017
Granollers	Barcelona	Viviendas dispersas	5	24/11/2017
Mollet del Vallès	Barcelona	Viviendas dispersas	4	24/11/2017
Canovelles	Barcelona	Viviendas dispersas	3	24/11/2017
Olesa de Montserrat	Barcelona	Viviendas dispersas	3	24/11/2017
Rubí	Barcelona	Viviendas dispersas	4	24/11/2017
Sant Esteve Sesroviures	Barcelona	Viviendas dispersas	3	24/11/2017
Tordera	Barcelona	Viviendas dispersas	3	24/11/2017
Calaf	Barcelona	Viviendas dispersas	2	24/11/2017
Capellades	Barcelona	Viviendas dispersas	3	24/11/2017
Castelldefels	Barcelona	Viviendas dispersas	2	24/11/2017
Cornellà de Llobregat	Barcelona	Viviendas dispersas	2	24/11/2017
Montcada i Reixac	Barcelona	Viviendas dispersas	2	24/11/2017
Puig-reig	Barcelona	Viviendas dispersas	3	24/11/2017
Ripollet	Barcelona	Viviendas dispersas	2	24/11/2017
Vic	Barcelona	Viviendas dispersas	2	24/11/2017

Ciudad	Provincia	Tipo de activo	Nº de viviendas	Fecha adquisición
Barberà del Vallès	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Castellet i la Gornal	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Corbera de Llobregat	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Esplugues de Llobregat	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Franqueses del Vallès, Les	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Garriga, La	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Gavà	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Gelida	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Malgrat de Mar	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Manresa	Barcelona	Viviendas dispersas	3	24/11/2017
Martorell	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Montesquiu	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Olost	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Prat de Llobregat, El	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Roquetes	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Sant Feliu de Llobregat	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Sant Llorenç d'Hortons	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Sant Vicenç de Castellet	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Sant Vicenç dels Horts	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Santa Margarida i els Monjos	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Vallromanes	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Vilanova i la Geltrú	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Vilassar de Dalt	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Cubelles	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Parets del Vallès	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Arganda del Rey	Madrid	Edificio completo/Viviendas agrupadas	587	24/11/2017
Vallecas	Madrid	Edificio completo/Viviendas agrupadas	79	24/11/2017
Madrid ciudad	Madrid	Viviendas dispersas	63	24/11/2017
Daganzo de Arriba	Madrid	Edificio completo/Viviendas agrupadas	33	24/11/2017
Manzanares el Real	Madrid	Edificio completo/Viviendas agrupadas	16	24/11/2017
Fuenlabrada	Madrid	Viviendas dispersas	5	24/11/2017
Getafe	Madrid	Viviendas dispersas	6	24/11/2017
Móstoles	Madrid	Viviendas dispersas	7	24/11/2017
Colmenar Viejo	Madrid	Viviendas dispersas	4	24/11/2017
Leganés	Madrid	Viviendas dispersas	3	24/11/2017
Alcalá de Henares	Madrid	Viviendas dispersas	3	24/11/2017
Alcobendas	Madrid	Viviendas dispersas	2	24/11/2017
Collado Villalba	Madrid	Viviendas dispersas	2	24/11/2017
Valdemoro	Madrid	Viviendas dispersas	2	24/11/2017
Alcorcón	Madrid	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Ciempozuelos	Madrid	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Coslada	Madrid	Viviendas dispersas	1	24/11/2017

Ciudad	Provincia	Tipo de activo	Nº de viviendas	Fecha adquisición
Guadarrama	Madrid	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Majadahonda	Madrid	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Meco	Madrid	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Mejorada del Campo	Madrid	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Torrejón de Ardoz	Madrid	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Colmenar de Oreja	Madrid	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
San Fernando de Henares	Madrid	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
San Sebastián de los Reyes	Madrid	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Torrelodones	Madrid	Viviendas dispersas	2	24/11/2017
Torres de la Alameda	Madrid	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Massanassa	Valencia	Edificio completo/Viviendas agrupadas	29	24/11/2017
Picassent	Valencia	Edificio completo/Viviendas agrupadas	13	24/11/2017
Bellreguard	Valencia	Edificio completo/Viviendas agrupadas	6	24/11/2017
Favara	Valencia	Edificio completo/Viviendas agrupadas	5	24/11/2017
Villalonga	Valencia	Viviendas dispersas	3	24/11/2017
Eliana, l'	Valencia	Viviendas dispersas	2	24/11/2017
Albalat dels Sorells	Valencia	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Benaguasil	Valencia	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Manises	Valencia	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Oliva	Valencia	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Pobla de Vallbona, la	Valencia	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Puçol	Valencia	Viviendas dispersas	2	24/11/2017
Quart de Poblet	Valencia	Viviendas dispersas	2	24/11/2017
Rafelbunyol	Valencia	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Silla	Valencia	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Gandía	Valencia	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Guadassuar	Valencia	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Valencia ciudad	Valencia	Viviendas dispersas	9	24/11/2017

**TÉMPORE PROPERTIES
SOCIMI, S.A. (Sociedad
Unipersonal)**

Informe de Gestión correspondientes al
ejercicio comprendido entre el 7 de julio
y el 31 de diciembre de 2017



Informe de Gestión correspondiente al ejercicio comprendido entre el 7 de julio y el 31 de diciembre de 2017

Evolución de los negocios y situación de la Sociedad

El crecimiento de la economía española ha ascendido a un 3,1% en 2017, demostrando un ritmo de crecimiento mayor a la media europea para el ejercicio en cuestión. Las previsiones para el 2018 siguen siendo optimistas, si bien a ritmos más moderados conforme vayan cesando los estímulos actuales en política monetaria.

Las previsiones para 2018 siguen siendo de un crecimiento esperado del PIB del 2,5% y la creación de 860.000 nuevos puestos de trabajo en el bienio 2018/2019, lo que situaría la tasa de paro en el entorno del 13 % al final de 2019.

En relación a la actividad propia de la compañía, el sector de alquiler residencial cuenta con unas perspectivas macroeconómicas muy sólidas, apoyado fundamentalmente en las siguientes palancas:

- Tendencia demográfica favorable, y concretamente con una población joven cada vez más encaminada a alquilar (en detrimento de la adquisición de vivienda habitual). Aún así el promedio de viviendas alquiladas en España sigue situado por debajo de la media de Europa, con lo cual cabe esperar una tendencia creciente a futuro a favor del alquiler.
- Incrementos significativos de las rentas (18,4% en 2017 vs 2016), especialmente notorio en Madrid, Baleares y Canarias.

En el balance al 31 de diciembre de 2017 destaca, según se señala en la memoria de las cuentas anuales, el importe de las Inversiones Inmobiliarias, que asciende a 175.458 miles de euros, fruto de la aportación no dineraria realizada por el accionista mayoritario.

El capital social, totalmente desembolsado, asciende a 14.682 miles de euros, con una prima de emisión de 160.836 miles de euros al 31 de diciembre de 2017. La compañía no cuenta con deuda con entidades de crédito a la fecha.

La cuenta de pérdidas y ganancias corresponde a un solo mes de actividad, siendo el importe de la cifra de negocios de 521 mil euros. El resultado de explotación ascendió a unas pérdidas de 718 miles de euros como consecuencia de los gastos asociados a la aportación de activos y los gastos relacionados con la incorporación al Mercado Alternativo Bursátil.

Evolución previsible de la Sociedad

La evolución de la Sociedad pasa por una estrategia basada en:

- Puesta en valor del porfolio actual de viviendas mediante la optimización de la ocupación y las rentas.
- Crecimientos futuros mediante adquisiciones, destacando el papel a futuro del Acuerdo Marco firmado por la Sociedad con su accionista mayoritario.

Principales riesgos del negocio

Nada que reseñar distinto de lo comentado en la Memoria (véase Nota 10.2).

Participaciones significativas directas o indirectas

La Sociedad no mantiene participaciones significativas directas ni indirectas.

Investigación y desarrollo

Nada que reseñar dado el objeto social de la sociedad

Estructura de capital

Nada que reseñar distinto de lo comentado en la Memoria (véase Nota 9).

Restricciones al derecho de voto

No existen restricciones al derecho de voto.

Adquisición de acciones propias y uso de instrumentos de derivados

Al 31 de diciembre de 2017 la Sociedad no dispone de acciones propias en cartera ni ha realizado operaciones con las mismas en el ejercicio, si bien el Consejo de Administración de la Sociedad adoptó el 19 de marzo de 2018 el acuerdo de compra de acciones propias para atender los requisitos de liquidez exigidos por el Mercado Alternativo Bursátil (véase Nota 14).

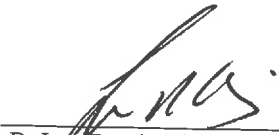
Información sobre los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales

Nada que reseñar distinto de lo comentado en la Memoria (véase Nota 13.5).

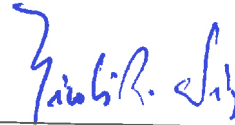
Hechos posteriores

Con posterioridad al cierre del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2017 no se ha producido ningún hecho significativo no descrito en las notas de la memoria.

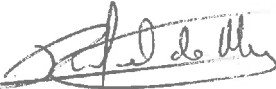
El Consejo de Administración de Témpore Properties Socimi, S.A.U. en fecha 19 de marzo de 2018, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las cuentas anuales (Balance, Cuenta de Pérdidas, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de Flujos de Efectivo y memoria, junto con el Informe de Gestión) del ejercicio comprendido entre el 7 de julio y 31 de diciembre de 2017, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.



D. Juan Ramón Dios Rial
Consejero Dominical y Presidente del Consejo de
Administración



D. Nicolás Díaz Saldaña
Consejero Ejecutivo



D. Rafael de Mena Arenas
Consejero Independiente



Dña. Socorro Fernández Larrea
Consejera Independiente



D. Galo Juan Sastre Corchado
Consejero Independiente

INDICE

1. INTRODUCCIÓN
2. GOBIERNO CORPORATIVO
3. SISTEMA DE CONTROL INTERNO
4. CONCLUSION

1. INTRODUCCION

Identificación de la Compañía y su objeto social

Témpore Properties SOCIMI, S.A. es una sociedad mercantil anónima de duración indefinida, con C.I.F. A-87870150, con domicilio social situado en el Paseo de la Castellana número 89 de Madrid (28046). Fue constituida por tiempo indefinido bajo la denominación inicial de Témpore Properties SOCIMI, S.A., en virtud de la escritura pública autorizada por el Notario de Madrid D. Jesús Roa Martínez, actuando como sustituto por imposibilidad accidental de su compañero D. José Miguel García Lombardia, con fecha 7 de julio de 2017, con el número 3.184 de su protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 7 de agosto de 2017 en el Tomo 36.087, Folio 202, Sección 8, Hoja M-648435, Inscripción 1ª.

Con fecha 26 de septiembre de 2017, Accionista Único en aquel momento de la Sociedad, aprobó el acogimiento de la Sociedad al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Así, con fecha 26 de septiembre de 2017, la Compañía comunicó a la Administración Tributaria su opción por la aplicación del régimen fiscal especial para SOCIMIS.

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 de SOCIMI, es el siguiente:

“Artículo 2: Objeto Social

1. La Sociedad tendrá comol objeto social::

- 1. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto de Valor Añadido.*
- 2. La tenencia de participaciones en el capital de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“SOCIMI”) 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 SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.*
- 3. 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 SOCIMI 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 de SOCIMIS.*

4. *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.*”

2. INTRODUCCION

Un Gobierno Corporativo de alto nivel orientado a brindar confianza y transparencia al mercado garantiza una gestión sostenible en el mediano y largo plazo

Consejo de Administración

Desde el 27 de febrero de 2018, la administración de la Compañía ha sido confiada a un consejo de administración compuesto por cinco (5) miembros, tres de ellos independientes. La duración de la oficina del director será de cuatro (4) años desde su nombramiento. Como resultado, el período para todos los miembros de la junta expirará el 27 de febrero de 2022.

El Consejo tiene las más amplias facultades para administrar la compañía, y excepto en aquellos asuntos exclusivamente dentro del ámbito de los accionistas en una junta general de accionistas, es el máximo órgano de toma de decisiones de la compañía.

La Junta delega la administración diaria de la Compañía enfocando su actividad en la función de supervisión general, asumiendo y descargando per se, sin el poder de delegación, las responsabilidades que conlleva esta función según lo dispuesto por la ley, los Estatutos, y estos Reglas y regulaciones.

El Consejo de Administración de la Sociedad está actualmente compuesto por los siguientes cinco (5) miembros:

Nombre	Cargo	Fecha nombramiento	Carácter
D. Juan Ramón Dios Rial	Presidente	27 de febrero de 2017	Dominical (a propuesta de Sareb)
D ^a . Socorro Fernández Larrea	Vocal	27 de febrero de 2017	Independiente
D. Rafael de Mena Arenas	Vocal	27 de febrero de 2017	Independiente
D. Galo Juan Sastre Corchado	Vocal	27 de febrero de 2017	Independiente
D. Nicolás Díaz Saldaña	Vocal	27 de febrero de 2017	Ejecutivo

La secretaria no consejera es la Sra. Teresa Palacios Blasco (designada en la reunión del Consejo de Administración celebrada el 1 de marzo de 2018). La vicesecretaria no consejera es la Sra. Rebeca Durán Domínguez (designada en la reunión del Consejo de Administración celebrada el 1 de marzo de 2018).

Comités

Los siguientes comités se han creado dentro del Consejo de Administración:

- un **Comité de Auditoría**, formado por la Sra. Socorro Fernández Larrea, el Sr. Rafael de Mena Arenas y el Sr. Galo Juan Sastre Corchado, todos ellos Consejeros independientes.

La principal tarea del Comité es ayudar al Consejo a supervisar tanto la información financiera como el desempeño de su deber de control sobre la Compañía.

- un **Comité de Nombramientos y Retribuciones**, integrado por la Sra. Socorro Fernández Larrea, el Sr. Rafael de Mena Arenas y el Sr. Galo Juan Sastre Corchado, todos ellos Consejeros independientes.

La tarea principal del Comité es ayudar al Consejo de Administración en asuntos relacionados con la política de remuneración de los directores y altos directivos que se esfuerzan, garantizar el cumplimiento de la política de remuneración establecida y ayudar al Consejo de Administración en asuntos relacionados con la selección y el nombramiento de miembros y otros asuntos determinados en las regulaciones aplicables

Gestión de la Compañía

La gestión de Témpore se realiza a dos niveles:

a) Gestión de la Compañía: tal como se indica en el Documento Informativo, es realizada por personal de Sareb cuyos servicios para Témpore están regulados por un Acuerdo de Servicios de Transición (en adelante, la "AST") entre Sareb y Témpore.

Como se explica en el documento informativo, Témpore se incorporó recientemente y actualmente no tiene sus propios medios para desarrollar su actividad comercial. Con el fin de permitir que Témpore lleve a cabo su negocio hasta el momento en que Témpore pueda asumir completamente tales funciones por sus propios medios, Sareb ha aceptado proporcionar ciertos servicios como soporte del negocio y sujeto a los términos establecidos en la TSA firmada. el 15 de diciembre de 2017.

Este acuerdo fue válido por un período inicial que comienza el 15 de diciembre de 2017 y finaliza el 30 de junio de 2018 y se extenderá automáticamente por sucesivos períodos de tres meses a menos que una de las partes lo rescinda (Sareb o Témpore) un mes antes del final del plazo o la extensión pertinente, según sea el caso. No obstante lo anterior, cada parte puede rescindir unilateralmente el contrato sin causa en cualquier momento durante el plazo, siempre y cuando notifique por escrito al menos un mes antes de dicha intención a la otra parte.

Los servicios pertinentes serán prestados por Sareb a Témpore, sin doblez, es decir, solo en la medida en que dichos servicios queden fuera del alcance de los servicios prestados por Azora Group o por cualquier otro proveedor de servicios que pueda ser contratado por Témpore (por ejemplo, abogados, auditores, empresa de contabilidad y cumplimiento tributario, etc.). En aras de la claridad, en caso de que se identifique alguna duplicidad, Sareb automáticamente dejará de prestar los servicios duplicados, ya que los servicios del Grupo Azora o los servicios de cualquier otro proveedor de servicios externos se priorizarán en cualquier caso.

En base a lo anterior, la siguiente lista de servicios es exclusivamente para fines ilustrativos y, por lo tanto, puede incluir servicios que no se prestan de manera efectiva, total o parcialmente:

- **Servicios de gestión:** supervisar y proporcionar orientación para las operaciones generales, las políticas y el desarrollo estratégico, garantizando el cumplimiento de la estrategia y los principios comerciales de Témpore, estableciendo objetivos y supervisando el logro de estos objetivos. Estos servicios de gestión serán prestados principalmente por dos empleados de Sareb, Nicolás Díaz Saldaña y Pelayo Barriga Bravo (en adelante, las "personas clave"), así como por otros empleados de Sareb de los que las personas clave pueden necesitar ayuda. Estos servicios de administración ya no se brindarán en el momento en que Témpore contrate a sus propios gerentes (desde el 1 de marzo de 2018).

En cuanto a los servicios de gestión, desde el período comprendido entre la incorporación de Témpore y el 1 de marzo de 2018, las personas clave han prestado sus servicios como empleados de Sareb. Desde el 1 de marzo de 2018, ambas personas clave se han convertido en empleados de Témpore, por lo que los servicios de gestión ya no serán prestados por Sareb.

- Servicios de soporte financiero
- Servicios de Recursos Humanos
- Servicios de tecnología de la información
- Servicios de soporte comercial
- Asuntos regulatorios y cumplimiento
- Servicios jurídicos
- Comunicación y marca corporativa
- Marketing

a) Gestión de los activos:

El 24 de noviembre de 2017, Témpore firmó un contrato con el Grupo Azora, cuyo objeto es la provisión por el Grupo Azora de tareas estratégicas de Gestión de Activos y tareas operativas o de Gestión de la Propiedad. Ambos servicios se aplican a la cartera real de Témpore y a las siguientes adquisiciones que la Compañía puede realizar.

A continuación se describen los servicios prestados por el Grupo Azora:

Servicios de Asset Management:

- Asesoramiento en la definición del plan de negocio
- Dirección financiera y administrativa
- Reporting

Servicios de Property Management:

- Servicios de arrendamiento
- Servicios de desinversión de opciones de compra
- Servicios de desinversión en venta libre
- Servicios de facturación y cobros
- Servicios de pagos
- Otros aspectos contables y administrativos
- Servicios de propiedad y proveedores
- Servicios a inquilinos
- Servicios de rotación de activos en arrendamiento
- Servicios de representación ante terceros
- Servicios de gestión de base documental y custodia de llaves
- Servicios jurídicos
- Servicios de mantenimiento ordinario de activos
- Servicios de atención al cliente y campañas promocionales
- Página web corporativa
- Pagina web comercial
- Servicios de migración de las futuras adquisiciones
- Transferencia de activos a la finalización del contrato

3. SERVICIOS DE CONTROL INTERNO

El Consejo de Administración es responsable de mantener y revisar la efectividad de los sistemas de gestión de riesgos y control interno y de determinar la naturaleza y el alcance de los riesgos significativos que está dispuesto a asumir para alcanzar sus objetivos estratégicos. Dirigida por la Junta, la administración diseña procedimientos e implementa un sistema de control para proteger los activos contra el uso o eliminación no autorizados, manteniendo registros contables adecuados y la fiabilidad y utilidad de la información financiera utilizada en el negocio o para publicación, y asegurando el cumplimiento de las leyes y negocios y operaciones de Témcore. Estos procedimientos solo pueden proporcionar una garantía razonable, pero no absoluta, contra errores materiales, errores, pérdidas o fraude.

Durante el período de vigencia del AST, Sarebl proporcionará soporte para la evaluación de riesgos de los procesos de negocio, alineado con la metodología implementada en Sareb para este propósito. Las pautas y comentarios serán provistos por Sareb a la Dirección hasta que Témcore pueda asumir la función por sus propios medios.

En cualquier caso, el proceso de Gestión de Riesgos que brinda Grupo Azora se basa en los estándares COSO II, metodología ampliamente aceptada, común al enfoque seguido por Sareb. Esta alineación permitirá una transición sin problemas en términos de gestión de riesgos durante la TSA y más allá.

El proceso de Gestión de Riesgos involucra a todos los interesados clave, las Áreas de Negocio y Control, siguiendo un enfoque ascendente para realizar la evaluación de riesgos para cada proceso de negocios. Los controles se definen para cada riesgo operativo y se asigna la propiedad.

La evaluación de riesgos se revisa, al menos anualmente, en términos de probabilidad e impacto. Los propietarios y la Auditoría vigilan de cerca esos riesgos con mayor impacto.

En relación con el control interno del Informe Financiero, la Unidad de Finanzas de Azora ha implementado un sistema de control interno cuyo objetivo de correo es asegurar la exactitud del informe financiero dirigido a grupos de interés, accionistas y supervisores. Para lograr este objetivo, las partes interesadas clave y la Unidad de Control Interno analizan los procedimientos, los procesos y las fases para preparar el informe financiero, se definen los controles y se toman medidas de mejora o remediación.

La Unidad de Auditoría revisa periódicamente la efectividad del proceso general alineado con Finanzas.

Como resultado de la actividad empresarial desarrollada por Témpore, los riesgos más relevantes son los siguientes:

- Financiamiento de las nuevas inversiones
- Colapso de las instituciones financieras en las cuales la compañía deposita su efectivo o fondos.
- Cambios regulatorios
- Conflicto de intereses con los proveedores involucrados en la administración de activos.
- Riesgo reputacional de empleados y proveedores.
- Nivel de ocupación de los activos.
- Reclamaciones judiciales
- Dwell Vivienda no arrendada ocupada por terceros
- Quejas de clientes
- Responsabilidad debido a las acciones de los contratistas
- Daño a los activos
- Disminución del valor de los activos inmobiliarios

Además, los riesgos más relevantes relacionados con la falta de precisión de la información financiera son los siguientes:

- Política de autorización de pagos y gastos
- Recaudo de alquileres de los activos arrendados
- Calidad de datos y valoración de los activos
- Gestión de recibos sin pagar

Con respecto a la comunicación corporativa, Tempore hará pública su información según los requisitos legales vigentes. Además, lo hará cuando el equipo de gestión lo considere relevante para actualizar el conocimiento público de su desempeño. Antes de la publicación de cualquier documento (estados

financieros, información relevante, etc.) el responsable de comunicaciones de Tempores decidirá sobre la estrategia pública para gestionar su difusión. A la definición de dicha estrategia, Tempore contará con la autorización previa de Sareb, siempre que esta empresa tenga una participación en SOCIMI.

En cuanto a la información oficial (cuentas anuales, hechos relevantes, etc.), el Área Financiera de Témpore informará al mercado al mismo tiempo que publica en la web corporativa, de modo que se eviten las disparidades y los retrasos. El responsable de comunicación de Témpores estará previamente informado para analizar la necesidad de poner en marcha cualquier otra estrategia de comunicación específica.

En cuanto a la información "no oficial" (entrevistas, comunicados de prensa, etc.), se establece que el responsable de Témpore contará con la autorización del CEO o del más alto ejecutivo antes de publicar argumentos, mensajes o comunicados de prensa. Del mismo modo, Sareb debería autorizar previamente la difusión pública de cualquier información o preguntas y respuestas para gestionar el riesgo reputacional que tiene para su participación en Témpore.

4. CONCLUSION

La Compañía representada por su Consejo de Administración posee una estructura organizativa y un sistema de control interno de la información financiera, que permite el cumplimiento de las obligaciones de información impuestas por la Circular MAB 15/2016, de 26 de julio, sobre información a ser brindada por las empresas en expansión y SOCIMI enumeradas para negociar en el MAB.