

Madrid, a 27 de febrero de 2019

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del Texto Refundido de la Ley de Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), **TÉMPORE PROPERTIES SOCIMI, S.A.** (la “Sociedad”) pone en conocimiento del mercado la siguiente información:

- Informe de auditoría de las Cuentas Anuales Individuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018.
- Cuentas Anuales Individuales correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018, e informe de gestión.
- Grado de cumplimiento de las proyecciones publicadas.
- Información sobre la estructura organizativa y sistema de control interno de la Sociedad 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.temporeproperties.es).

Atentamente,

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

TÉMPORE PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Informe de auditoría, Cuentas anuales e
Informe de Gestión correspondientes al
ejercicio anual terminado el 31 de
diciembre 2018

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Témcore Properties SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2018, 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 terminado en dicha fecha.

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 2018, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, 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 estas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Cálculo de los honorarios de gestión

Tal y como se describe en la nota 1.c de la memoria adjunta, Témcore Properties SOCIMI, S.A. y la sociedad Azora Gestión S.G.I.I.C., S.A. (la Sociedad Gestora) tienen suscrito un contrato de servicios que incluye, entre otros, servicios de gestión operativa ("*Property Management*") así como de labores estratégicas ("*Asset Management*") con el objetivo de delegar parte de la gestión ordinaria de los activos de la Sociedad.

La retribución fijada para los servicios de *Property Management* se establece por un lado por la gestión patrimonial, como un porcentaje variable en función de la ocupación sobre las rentas brutas

efectivamente cobradas por la Sociedad y por otro por los servicios de comercialización, calculados en función de los contratos de arrendamiento efectivamente suscritos. Por su parte, en relación a la retribución por los servicios de *Asset Management* se diferencia entre un componente fijo y otro variable dependiente de la valoración de los activos y de la rentabilidad de los ingresos netos de la Sociedad respecto al valor bruto contable de los activos inmobiliarios.

Tal y como se indica en la nota 12.3 de la memoria adjunta, el importe total del gasto registrado por la Sociedad derivado del mencionado contrato asciende a 1.592 miles de euros, de los cuales 691 miles de euros se corresponden con los servicios de *Property Management*, 817 miles de euros por los servicios de *Asset Management* y 84 miles de euros a otros servicios.

La relevancia de los mencionados honorarios sobre el resultado de explotación de la Sociedad y el número de variables que afectan a los cálculos para determinar los mismos, entre ellas la valoración de las inversiones inmobiliarias, hacen que el cálculo de los honorarios de *Property* y *Asset Management* sean considerados como un aspecto más relevante de la auditoría.

Este asunto relevante se ha tratado en la auditoría obteniendo los cálculos de los honorarios de *Property* y *Asset Management* registrados por la Sociedad sobre los que hemos realizado, entre otros, los siguientes procedimientos:

- Comprobación de que los cálculos se han realizado sobre las bases establecidas en el contrato de gestión, así como la exactitud aritmética de los mismos.
- Comprobación de que los importes utilizados para su cálculo concuerdan con los consignados en las cuentas anuales.
- Hemos mantenido reuniones con la dirección de la Sociedad al objeto de entender las hipótesis utilizadas para el cálculo de los honorarios de *Asset Management*.
- Adicionalmente, hemos evaluado la suficiencia de la información revelada en las cuentas anuales de Témpace Properties SOCIMI, S.A. sobre esta materia.

Activos netos provenientes de una ampliación de capital

Tal y como se menciona en las notas 1.b, 4.1 y 5 de la memoria adjunta, con fecha 4 de diciembre de 2018 la Sociedad ha ampliado capital por importe de 12.392 miles de euros con una prima de emisión por importe de 136.441 miles de euros, la cual ha sido suscrita en su totalidad por su principal accionista (Sareb, S.A.) mediante una aportación no dineraria consistente en una cartera de viviendas terminadas disponibles para el alquiler por un importe total de 148.833 miles de euros. Dicha transacción no ha sido considerada por la dirección como constituyente de un negocio y por tanto, se ha contabilizado 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 de la Sociedad, y ha constituido la transacción más significativa del ejercicio, haciendo que este hecho sea considerado como un aspecto más relevante de la auditoría.

En la nota 1.b de la memoria adjunta 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 la escritura de ampliación de capital de la Sociedad, así como del resto de documentación preceptiva para este tipo de operaciones y hemos

comprobado que es suficiente para la realización de la misma y se han cumplido con todos los requisitos establecidos por la legislación que le es de aplicación.

- Hemos analizado a través de reuniones con la dirección y de la documentación facilitada, la naturaleza de los activos 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.
- Comprobación que la información revelada en las cuentas anuales es suficiente y adecuada de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable.

Valoración de inversiones inmobiliarias

El importe del epígrafe de inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2018 asciende a 323.577 miles de euros lo que supone el 99% del total de los activos de la Sociedad. Atendiendo al marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, al menos al cierre del ejercicio se evaluará la existencia de indicios de deterioro, en cuyo caso, se deberán estimar sus importes recuperables efectuando las correcciones valorativas que correspondan. A tal efecto, la Sociedad ha obtenido el valor razonable de sus inversiones inmobiliarias de dos expertos independientes. Las metodologías de valoración, así como el valor de mercado global de las inversiones inmobiliarias se encuentran descritas en las notas 4.1, 4.2 y 5 de la memoria adjunta.

La relevancia del epígrafe de inversiones inmobiliarias sobre el total de activo de la Sociedad hace que este sea considerado como un aspecto más relevante de la auditoría, habiendo aplicado los siguientes procedimientos:

- Obtención y revisión de los informes de valoración de las inversiones inmobiliarias realizados por los expertos independientes y utilizados por la Sociedad al 31 de diciembre de 2018.
- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia de los 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 la dirección de la Sociedad.
- Realización de pruebas selectivas para contrastar los datos utilizados en la valoración, contando para ello con la información soporte facilitada por la Sociedad.
- Comprobación de la adecuación de la metodología de valoración y las hipótesis utilizadas teniendo en cuenta las condiciones del mercado, así como el test de deterioro realizado por la Sociedad.
- Comprobación de que la información revelada en las cuentas anuales es suficiente y adecuada de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable.

Otras cuestiones

Con fecha 17 de abril de 2018 otros auditores emitieron su informe de auditoría acerca de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio comprendido entre el 7 de julio de 2017 y el 31 de diciembre de 2017 en el que expresaron una opinión favorable.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2018, 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 2018 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 la 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.

Grant Thornton, S.L.P., Sociedad Unipersonal

ROAC nº S0231



David Calzada Criado

ROAC nº 22193

25 de febrero de 2019



GRANT THORNTON, S.L.P.

2019 Núm. 01/19/02241

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.

Cuentas anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre 2018

TÉMPORE PROPERTIES SOCIMI, S.A.

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31/12/2018	31/12/2017	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31/12/2018	31/12/2017
ACTIVO NO CORRIENTE		324.008.619	175.655.493	PATRIMONIO NETO		323.840.589	175.623.909
Inmovilizado Intangible		834	-	FONDOS PROPIOS	10	323.840.589	175.623.909
Inversiones inmobiliarias	5	323.577.349	175.314.683	Capital		27.073.971	14.681.486
Inversiones financieras a largo plazo		430.436	340.810	Prima de emisión		297.277.606	160.836.346
Otros activos financieros	7	430.436	340.810	Reservas		(341.436)	-
				Acciones y participaciones en patrimonio propias		(219.453)	-
				Resultado de ejercicios anteriores		(718.295)	-
				Otras aportaciones de socios		1.152.590	824.372
				Resultado del ejercicio		(384.394)	(718.295)
ACTIVO CORRIENTE		3.508.618	1.940.145	PASIVO NO CORRIENTE		1.015.592	754.912
Existencias	8	327.172	175.000	Deudas a largo plazo	11	1.015.592	754.912
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		420.004	85.888	Otros pasivos financieros		2.661.056	1.216.817
Clientes por ventas y prestación de servicios	7	420.004	85.888	PASIVO CORRIENTE		76.300	-
Inversiones financieras a corto plazo		221.912	197.891	Provisiones a corto plazo		555.243	351.547
Otros activos financieros	7	221.912	197.891	Deudas a corto plazo	11	555.243	351.547
Periodificaciones		14.310	-	Otros pasivos financieros		2.029.513	865.270
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		2.525.220	1.481.366	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	11	1.856.858	817.211
Tesorería	9	2.525.220	1.481.366	Acreeedores varios	13	57.695	372
				Otras deudas con las Administraciones Públicas		114.960	47.687
TOTAL ACTIVO		327.517.237	177.595.638	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		327.517.237	177.595.638

Las Notas 1 a 15 y el Anexo I de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales

TÉMPORE PROPERTIES SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 7 DE JULIO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 (Expresado en euros)

	Notas de la Memoria	2018	2017
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	12.1	7.142.525	520.472
Prestación de servicios		7.142.525	520.472
Otros ingresos de explotación		-	4.381
Gastos de personal	12.2	(358.403)	-
Sueldos, salarios y asimilados		(318.734)	-
Cargas sociales		(39.669)	-
Otros gastos de explotación	12.3	(5.429.359)	(1.099.857)
Servicios exteriores		(4.772.077)	(1.086.974)
Tributos		(608.303)	-
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(48.979)	(12.883)
Amortización del inmovilizado	5	(1.861.024)	(143.149)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.		129.614	-
Resultados por enajenaciones y otras		129.614	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(376.647)	(718.153)
Ingresos financieros		138	-
Gastos financieros		-	(142)
RESULTADO FINANCIERO		138	(142)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(376.509)	(718.295)
Impuestos sobre beneficios	13	(7.885)	-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(384.394)	(718.295)
RESULTADO DEL EJERCICIO		(384.394)	(718.295)

Las Notas 1 a 15 y el Anexo I de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales

TÉMPORE PROPERTIES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 7 DE JULIO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (Expresado euros)

	Notas de la Memoria	2018	2017
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	10	(384.394)	(718.295)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		(341.436)	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		(725.830)	(718.295)

Las Notas 1 a 15 y el Anexo I de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales

TÉMPORE PROPERTIES SOCIMI, S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y AL EJERCICIO
COMPRENDIDO ENTRE EL 7 DE JULIO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Expresado en euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Resultados de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de accionistas	Resultado del ejercicio / período	TOTAL
SALDO AJUSTADO AL INICIO DEL EJERCICIO 2017	-	-	-	-	-	-	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(718.295)	(718.295)
Operaciones con accionistas	-	-	-	-	-	-	-	-
Aumentos de capital (Nota 10)	14.681.486	160.836.346	-	-	-	824.372	-	176.342.204
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDO FINAL A 31/12/2017	14.681.486	160.836.346	-	-	-	824.372	(718.295)	175.623.909
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	(341.436)	-	-	-	(384.394)	(725.830)
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	-	-	(718.295)	-	718.295	-
Operaciones con socios y propietarios	-	-	-	-	-	-	-	-
Aumentos de capital (Nota 10)	12.392.485	136.441.260	-	-	-	328.218	-	149.161.963
Operaciones con acciones o participaciones propias	-	-	-	(219.453)	-	-	-	(219.453)
SALDO FINAL A 31/12/2018	27.073.971	297.277.606	(341.436)	(219.453)	(718.295)	1.152.590	(384.394)	323.840.589

Las Notas 1 a 15 y el Anexo I de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales

TÉMPORE PROPERTIES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y AL EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL 7 DE JULIO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en euros)

	Notas de la Memoria	2018	2017
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		2.096.254	(24.876)
Resultado del ejercicio antes de impuestos	3	(376.509)	(718.295)
Ajustes al resultado:		1.780.389	156.032
Amortización del inmovilizado (+)	5	1.861.024	143.149
Variación de provisiones (+/-)	7.2	48.979	12.883
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado		(129.614)	-
Cambios en el capital corriente:		692.374	537.387
Existencias (+/-)		(152.172)	(175.000)
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(383.095)	(296.662)
Otros activos corrientes (+/-)		(38.331)	-
Otros activos no corrientes (+/-)		(89.626)	(340.810)
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		814.922	1.216.817
Otros pasivos corrientes (+/-)		279.996	-
Otros pasivos no corrientes (+/-)		260.680	133.042
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(1.161.165)	-
Pagos por inversiones:		(2.788.703)	-
Inmovilizado intangible		(2.002)	-
Inversiones inmobiliarias	5	(2.786.701)	-
Cobros por inversiones:		1.627.538	-
Inversiones inmobiliarias	5	1.627.538	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		108.765	1.506.242
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	10	108.765	1.506.242
- Aportación de socios inicial		-	62.848
- Otras aportaciones de socios		328.218	1.443.394
- Adquisición de instrumentos de patrimonio propio		(248.753)	-
- Enajenación de instrumentos de patrimonio propio		29.300	-
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV)		-	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		1.043.854	1.481.366
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		1.481.366	-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	9	2.525.220	1.481.366

Las Notas 1 a 15 y el Anexo I de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales.

(Expresada en 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 aprobada 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 y promoción de inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, y se rige por la Ley 11/2009 del 26 de octubre, por la que se regulan las "Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (la "Ley de SOCIMIs" o "Ley 11/2009").

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.

La totalidad de las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización desde el día 3 de abril de 2018, en el Mercado Alternativo Bursátil ("MAB") y forman parte del segmento SOCIMI.

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.

La Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, 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 deben cumplir este tipo de sociedades:

(Expresada en Euros)

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 Ley 11/2009.

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 11/2009.

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 las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

La Sociedad no tiene sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2018 y 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 la Ley 11/2009, 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 dicha 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.

(Expresada en Euros)

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.

A juicio de los administradores, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales y en los doce meses siguientes a la fecha de formulación, la Sociedad cumple con todos los requisitos establecidos en el régimen de SOCIMI.

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) Aportaciones no dinerarias de activos

Con fecha 4 de diciembre de 2018 la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (en adelante "Sareb, S.A.") ha realizado una aportación no dineraria consistente en la aportación de una cartera de viviendas terminadas disponibles para el alquiler por importe de 148.833.745 euros (véanse Notas 5 y 10).

Adicionalmente a los inmuebles anteriormente descritos se procedió a traspasar los contratos de arrendamiento vivos asociados a los mismos, así como las fianzas recibidas y garantías adicionales por importe de 235.628 euros, así como las fianzas depositadas en los distintos organismos oficiales por importe de 106.986 euros.

(Expresada en 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 423.593 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.

Igualmente, con fecha 24 de noviembre de 2017, Sareb, S.A. (por aquel entonces accionista único de la Sociedad) realizó una aportación no dineraria consistente en la aportación de una cartera de viviendas terminadas disponibles para el alquiler por importe de 175.457.832 euros (véanse Notas 5 y 10).

Adicionalmente a los inmuebles anteriormente descritos se procedió a traspasar los contratos de arrendamiento vivos asociados a los mismos, así como las fianzas recibidas y garantías adicionales por importe de 1.118.936 euros, así como las fianzas depositadas en los distintos organismos oficiales por importe de 538.701 euros y cuotas de arrendamiento cobradas por anticipado por importe de 41.634 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 ascendía a 478.047 euros, se encontraba 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.

El valor de ambas aportaciones 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 el Artículo 67 de la Ley de Sociedades de Capital. Dichas operaciones no son consideradas como una segregación de negocio del principal accionista por lo que se han procedido a dar de alta los inmuebles por su valor razonable.

c) Contrato de gestión

Con fecha 24 de noviembre de 2017 la Sociedad firmó 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 "Sociedad 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 estableció 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 a la Sociedad Gestora, los servicios de control y gestión de determinadas obras de acondicionamiento en rotación se remuneran con un importe fijo por vivienda 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 de 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 de 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.

(Expresada en Euros)

d) Contrato de prestación de servicios generales

Con fecha 15 de diciembre de 2017 la Sociedad firmó con su, por aquél entonces, accionista único, Sareb, S.A., un contrato de prestación de servicios generales. Los honorarios estipulados por dicho contrato se fijaron en un fijo de 24.200 euros hasta el 1 de marzo de 2018 y de 11.610 euros a partir de ese momento, devengándose y pagándose con carácter mensual. Dicho contrato tenía un vencimiento fijado para el 30 de junio de 2018, pudiéndose establecer prorrogas trimestrales por acuerdo de ambas partes.

Con fecha 1 de julio de 2018, la Sociedad firmó con Sareb, S.A. una adenda al contrato de prestación de servicios generales. Los nuevos honorarios estipulados consisten en un importe fijo de 11.393 euros que se devengan y pagan con carácter mensual. Dicha adenda establece un vencimiento fijado para el 31 de diciembre de 2018, pudiéndose establecer prorrogas trimestrales por acuerdo de ambas partes. Dicho contrato se ha renovado hasta el 31 de marzo de 2019 manteniendo las mismas condiciones.

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

Adicionalmente, con fecha 15 de diciembre de 2017 la Sociedad firmó con su, por aquel entonces, accionista único un acuerdo marco por el cual se concedió un derecho de primera oferta sobre la cartera de activos de Sareb, S.A. Dicho acuerdo tiene un vencimiento establecido para el 15 de diciembre de 2020.

Con fecha 16 de julio de 2018, el mencionado acuerdo marco se ha redactado bajo la forma de un contrato completo que recoge con mayor detalle las directrices marcadas en el anterior acuerdo marco. El vencimiento del contrato de primera oferta se mantiene inalterado (15 de diciembre de 2020).

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 en su posesión, salvo los arrendamientos) y estén libres de compromisos de venta a terceros.
- Inmuebles finalizados u obra en curso siempre que la misma tenga un grado de avance no inferior al 90% (entendiendo como tal que la finalización de la obra en curso no requiera más de un 10% del coste total de la citada obra).
- Promociones enteras o cuando Sareb, S.A. sea propietario de varios inmuebles en el mismo edificio que representen al menos un 25% del total del edificio.
- Que en caso de estar alquilados no tengan una tasa de morosidad superior al 4%.
- Con las licencias necesarias y, en particular, licencia de primera ocupación/cédula de habitabilidad (en caso de obras en curso, este requisito no será aplicable).
- En viviendas finalizadas, que no requieran una inversión superior al 5% del precio de compra.

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 la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- El 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 Real Decreto 602/2016 y la adaptación sectorial para empresas inmobiliarias.

(Expresada en Euros)

- 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, 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.
- El resto de normativa contable española que resulte de aplicación.

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio comprendido entre el 7 de julio de 2017 y el 31 de diciembre de 2017, formuladas por el consejo de administración de la Sociedad en la sesión celebrada el pasado 19 de marzo de 2018, fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 27 de junio de 2018 y se han depositado en el Registro Mercantil de Madrid.

b) Imagen fiel

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a este mediante Real Decreto 1159/2010 y Real Decreto 602/2016, 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 las presentes 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 el cual implica que el tipo impositivo en el Impuesto sobre sociedades asciende al 0% siempre que se cumplan los requisitos establecidos en la Ley de SOCIMIs (véase Nota 1). De acuerdo con lo establecido en dicha Ley, la renta fiscal derivada de la transmisión de activos sin respetar el periodo mínimo de permanencia de 3 años deberá tributar al tipo de gravamen general. 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.
- El cálculo de la remuneración variable de los servicios de *Asset Management* (véase Nota 2.c.).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2018, 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

De acuerdo con la legislación mercantil, se presentan, a efectos comparativos, con cada una de las 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, además de las cifras del ejercicio 2018, las correspondientes al ejercicio comprendido entre el 7 de julio de 2017 (fecha de constitución de la Sociedad, ver nota 1) y el 31 de diciembre de 2017,

(Expresada en Euros)

si bien las mismas no son comparables a efectos de la cuenta de pérdidas y ganancias, ni del estado de flujos de efectivo por no referirse a períodos de la misma duración.

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) Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2018 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2017.

h) Impacto medioambiental

Dada la actividad a la que se dedica Témpore Properties SOCIMI, S.A., ésta 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 distribución del resultado del ejercicio 2018, formulada por los administradores y que se espera sea aprobada por la Junta General Ordinaria de Accionistas, es la siguiente:

	2018	2017
Base de reparto:		
Resultado del ejercicio (pérdidas)	(384.394)	(718.295)
Aplicación:		
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(384.394)	(718.295)

La aplicación del resultado correspondiente al ejercicio comprendido entre el 7 de julio de 2017 y el 31 de diciembre de 2017 fue aprobada por la Junta General Ordinaria de Accionistas en fecha 27 de junio de 2018.

4. Normas de registro y valoración

4.1 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance 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 2018 y 2017 han sido adquiridas principalmente en virtud de las aportaciones no dinerarias realizadas por Sareb, S.A. descritas en la nota 1.b. de la presente memoria.

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

(Expresada en Euros)

la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme a los criterios descritos en esta nota.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen. Los costes de ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo.

Las inversiones inmobiliarias fueron valoradas a la fecha de aportación por su valor razonable y los costes de ampliación, modernización o mejora de los bienes incluidos bajo este epígrafe se incorporan como mayor valor del bien exclusivamente cuando suponen un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil, y siempre que sea posible conocer o estimar el valor contable de los elementos que resultan dados de baja del inventario por haber sido sustituidos.

La Sociedad no ha capitalizado intereses financieros como mayor coste de sus Inversiones Inmobiliarias durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre 2018 y 2017.

Amortización

La amortización de las inversiones inmobiliarias se calcula de forma lineal, en función de los años de vida útil estimada 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
Instalaciones técnicas	10	10
Mobiliario	10	10

Las inversiones inmobiliarias en curso no comienzan a amortizarse hasta su entrada en funcionamiento, momento en que se traspa de inversiones inmobiliarias en curso a su correspondiente epígrafe dentro de inversiones inmobiliarias. Al cierre del ejercicio no existen inversiones inmobiliarias 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 contado con dos expertos independientes para la valoración de la totalidad de su cartera inmobiliaria. Dichas valoraciones han sido realizadas 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.

A juicio de los administradores de la Sociedad no se han puesto de manifiesto indicios de deterioro en las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2018 y 2017, y por tanto no han procedido al registro de deterioro alguno.

(Expresada en Euros)

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 2018 y 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 sobre una base lineal.

4.4 Permutas

Cuando un inmovilizado material, intangible o inversión inmobiliaria se adquiere mediante permuta de carácter comercial, se valora por el valor razonable del activo entregado más las contrapartidas monetarias entregadas a cambio, salvo cuando se dispone de evidencia más clara del activo recibido y con el límite de éste. A estos efectos, la Sociedad considera que una permuta tiene carácter comercial cuando la configuración de los flujos de efectivo del inmovilizado recibido difiere de la configuración de los flujos de efectivo del activo entregado o el valor actual de los flujos de efectivo después de impuestos de las actividades afectadas por la permuta se ve modificado. Además, cualquiera de las diferencias anteriores debe ser significativa en relación con el valor razonable de los activos intercambiados.

Si la permuta no tuviese carácter comercial o no se puede determinar el valor razonable de los elementos de la operación, el activo recibido se valora por el valor contable del bien entregado más las contrapartidas monetarias entregadas, con el límite del valor razonable del bien recibido si es menor y siempre que se encuentre disponible.

Con fecha 24 de julio de 2018 la Sociedad ha adquirido de Sareb, S.A. activos a través de una permuta no comercial, los cuales han sido parcialmente satisfechos en especie mediante la venta de una serie de activos (véase Nota 5).

4.5 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.

(Expresada en Euros)

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.

4.6 Efectivo y equivalentes de efectivo

Efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, las cuentas bancarias y los depósitos en entidades de crédito y las inversiones de alta liquidez, incluidos aquellos depósitos a corto plazo de alta liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Adicionalmente la Sociedad incluye bajo este epígrafe las cantidades depositadas en el proveedor de liquidez, las cuales tiene restringida su utilización.

4.7 Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias nominativas, todas ellas admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil en el segmento SOCIMI.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

4.8 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.

En el caso de producirse renegociación de deudas existentes, se considera que no existen modificaciones sustanciales del pasivo financiero cuando el prestamista del nuevo préstamo es el mismo que el que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo, incluyendo las comisiones netas, no difiere en más de un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pagar del pasivo original calculado bajo ese mismo método.

La Sociedad no tiene suscrita ningún tipo de deuda de carácter financiero a 31 de diciembre de 2018 y 2017.

(Expresada en Euros)

4.9 Impuestos corrientes y diferidos

Régimen general

El gasto o ingreso por el impuesto sobre beneficios comprende tanto el impuesto corriente como el impuesto diferido. Tanto el gasto o ingreso por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto.

El gasto por impuesto corriente se calcula en base a las leyes aprobadas o a punto de aprobarse a la fecha de balance en los países en los que opera la Sociedad y en los que generan bases positivas imponibles. Los administradores evalúan periódicamente las posiciones tomadas en las declaraciones de impuestos respecto a las situaciones en las que la regulación fiscal aplicable está sujeta a interpretación, y, en caso necesario, establece provisiones en función de las cantidades que se espera pagar a las autoridades fiscales.

Los impuestos diferidos se reconocen por las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros en las cuentas anuales. Sin embargo, los impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción, distinta de una combinación de negocios, que, en el momento de la transacción, no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal. El impuesto diferido se determina usando tipos impositivos (y leyes) aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera serán de aplicación cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen solo en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuro con los que poder compensar las diferencias temporarias.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos sobre las diferencias temporarias imponibles asociadas con inversiones en dependientes, asociadas y acuerdos conjuntos, excepto para aquellos pasivos por impuesto diferido para los que la Sociedad pueda controlar la fecha en que revertirán las diferencias temporarias y sea probable que éstas no vayan a revertir en un futuro previsible. Generalmente la Sociedad no es capaz de controlar la reversión de las diferencias temporarias para asociadas. Sólo cuando existe un acuerdo que otorga a la Sociedad capacidad para controlar la reversión de la diferencia temporal no se reconoce.

Se reconocen activos por impuestos diferidos para las diferencias temporarias deducibles procedentes de inversiones en dependientes, asociadas y acuerdos conjuntos sólo en la medida en que sea probable que la diferencia temporal vaya a revertir en el futuro y se espere disponer de una ganancia fiscal suficiente contra la que utilizar la diferencia temporal.

Los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan si, y solo si, existe un derecho legalmente reconocido de compensar los activos por impuesto corriente con los pasivos por impuesto corriente y cuando los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto sobre las ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal, que recaen sobre la misma entidad o sujeto fiscal, o diferentes entidades o sujetos fiscales, que pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en el estado de situación financiera y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

Régimen tributario SOCIMI

Con fecha 26 de septiembre de 2017 la Sociedad comunicó a las autoridades fiscales correspondientes (Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria) la opción adoptada por su aquel entonces accionista único, de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI. La aplicación tuvo efecto retroactivo desde el año fiscal iniciado a fecha de 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.

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.

(Expresada en Euros)

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 aptas, 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, 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 se puede deducir con carácter general.

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. Asimismo, la Sociedad se beneficia de una bonificación del 100% en dichos impuestos en operaciones entre la Sociedad y Sareb, S.A.

Según la disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de esa 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. A juicio de los administradores de la Sociedad, ésta cumple los requisitos establecidos en la mencionada ley a fecha de las presentes cuentas anuales.

4.10 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.

(Expresada en Euros)

4.11 Prestaciones a los empleados

a) Indemnizaciones por cese

Las indemnizaciones por cese se pagan a los empleados como consecuencia de la decisión de la Sociedad de rescindir su contrato de trabajo antes de la edad normal de jubilación o cuando el empleado acepta renunciar voluntariamente a cambio de esas prestaciones. La Sociedad reconoce estas prestaciones cuando se ha comprometido de forma demostrable a cesar en su empleo a los trabajadores de acuerdo con un plan formal detallado sin posibilidad de retirada o a proporcionar indemnizaciones por cese como consecuencia de una oferta para animar a una renuncia voluntaria. Las prestaciones que no se van a pagar en los doce meses siguientes a la fecha del balance se descuentan a su valor actual.

b) Planes de participación en beneficios y bonus

La Sociedad reconoce un pasivo y un gasto para bonus y participación en beneficios en base a una fórmula que tiene en cuenta determinados parámetros clave de la evolución de la compañía. La Sociedad reconoce una provisión cuando está contractualmente obligada o cuando la práctica en el pasado ha creado una obligación implícita.

4.12 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. En caso de finalizarse un contrato de arrendamiento antes de lo esperado, el registro de la carencia de renta o bonificación pendiente se registrará en el último periodo antes de la finalización del contrato.

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.

4.13 Moneda funcional y de presentación

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

4.14 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.

(Expresada en Euros)

5. Inversiones Inmobiliarias

El movimiento del epígrafe de Inversiones Inmobiliarias durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

31 de diciembre de 2018

	Importe en Euros			
	Saldo al 31/12/2017	Adiciones	Bajas	Saldo al 31/12/2018
Coste:				
Otras Instalaciones	-	145.353	(4.234)	141.119
Mobiliario	-	101.969	-	101.969
Terrenos	89.567.280	63.564.809	(2.858.610)	150.273.479
Construcciones	85.890.552	91.116.413	(1.959.937)	175.047.028
Total coste	175.457.832	154.928.544	(4.822.781)	325.563.595
Amortización acumulada:				
Otras Instalaciones	-	(5.936)	146	(5.790)
Mobiliario	-	(7.958)	-	(7.958)
Construcciones	(143.149)	(1.845.962)	16.613	(1.972.498)
Total amortización acumulada	(143.149)	(1.859.856)	16.759	(1.986.246)
Inversiones inmobiliarias netas	175.314.683	153.068.688	(4.806.022)	323.577.349

31 de diciembre de 2017

	Importe en Euros			
	Aportación de activos (Nota 10)	Adiciones	Bajas	Saldo al 31/12/2017
Coste:				
Terrenos	89.567.280	-	-	89.567.280
Construcciones	85.890.552	-	-	85.890.552
Total coste	175.457.832	-	-	175.457.832
Amortización acumulada:				
Construcciones	-	(143.149)	-	(143.149)
Total amortización acumulada	-	(143.149)	-	(143.149)
Inversiones inmobiliarias netas	175.457.832	(143.149)	-	175.314.683

Con fecha 4 de diciembre de 2018 la Sociedad ha realizado una ampliación de capital por aportación no dineraria por importe de 148.833.745 euros mediante la emisión de 12.392.485 acciones de un euro de valor nominal y 11,01 euros de prima de emisión. Dicha ampliación de capital fue íntegramente desembolsada por el principal accionista de la Sociedad, Sareb, S.A., mediante la aportación de una cartera de viviendas, garajes y trasteros destinados al alquiler.

La cartera de viviendas traspasada se compone, principalmente, de diversas promociones en Logroño (La Rioja); Valencia y Alicante; una promoción de viviendas ubicada en Ciutadella de Menorca (Baleares), una promoción de viviendas ubicada en Tarragona, una promoción en Arroyo de la Encomienda (Valladolid) y una promoción de viviendas en Oviedo (Asturias).

Con fecha 24 de julio de 2018 la Sociedad ha adquirido a Sareb, S.A. 37 viviendas junto con sus respectivas plazas de aparcamiento y trasteros, todos ellos localizados en Ciudad Valdeluz (Guadalajara) y 10 viviendas junto con sus respectivas plazas de aparcamiento y trasteros, todos ellos localizados en Seseña (Toledo).

El precio total de la compraventa ha ascendido a 4.609.000 euros, de los cuales 3.308.098 euros han sido satisfechos en especie mediante la devolución de una serie de activos y 1.300.902 euros en efectivo. Esta operación ha sido considerada por la Sociedad como una permuta no comercial.

(Expresada en Euros)

Con fecha 24 de noviembre de 2017 la Sociedad realizó una ampliación de capital por aportación no dineraria por importe de 175.457.832 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 fue íntegramente desembolsada por el aquel entonces único accionista de la Sociedad mediante la aportación de una cartera de viviendas, garajes y trasteros destinados al alquiler.

La cartera de viviendas traspasada se componía, principalmente, de diversas promociones en Arganda del Rey (Madrid); una promoción de viviendas unifamiliares en Daganzo de Arriba (Madrid), una promoción finalizada de viviendas ubicada en el Ensanche de Vallecas (Madrid) y una promoción de viviendas ubicada en Ciudad Valdeluz (Guadalajara). Adicionalmente, la cartera cuenta con diversas viviendas, garajes y trasteros atomizados ubicados principalmente en Madrid y Barcelona.

Durante el ejercicio 2018, la Sociedad ha procedido a la venta de 9 activos, todos ellos de manera individualizada, dándose de baja un coste de 1.510.450 euros y una amortización acumulada de 33.341 euros. El beneficio neto de las diferentes ventas ha ascendido 129.614 euros.

Durante el ejercicio comprendido entre el 7 de julio de 2017 y el 31 de diciembre de 2017 no se produjo ninguna venta.

La superficie total alquilable de la cartera inmobiliaria asciende a 218.927 metros cuadrados al 31 de diciembre de 2018 (128.429 metros cuadrados a 31 de diciembre 2017).

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 todos los activos de la Sociedad se encuentran libres de cargas.

En el Anexo 1 de las presentes notas explicativas se presenta el detalle unitario de las Inversiones Inmobiliarias de la Sociedad.

Procedimiento de valoración

Al 31 de diciembre de 2018 y a 31 de diciembre 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 de mercado de las inversiones inmobiliarias es el método del descuento de flujo de caja a 10 años salvo para determinados activos para las que se ha utilizado el método de comparación.

El método del descuento de flujo de caja se basa en las estimaciones de flujos de caja futuros que contemplan los importes obtenidos por el arrendamiento de los inmuebles en un horizonte temporal de 10 años. Las estimaciones de flujos de caja futuros son descontadas a un tipo de interés de acuerdo a las diferentes tasas de rentabilidad y teniendo en cuenta las condiciones actuales del mercado.

El método de comparación se basa en el principio de sustitución, lo que significa que se compara el activo con otros cuyos valores son conocidos. Las principales variables que influyen y afectan al mercado, como su peso relativo, tienen que ser determinadas. Esto puede ser realizado directamente o utilizando análisis de regresión aplicando los modelos.

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 en la segunda etapa se calculan 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.

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

Atendiendo a lo establecido en el apartado 1.b) de la Circular MAB 6/2018, la Sociedad ha procedido, tal como se ha indicado anteriormente, a la valoración de la totalidad de sus activos inmobiliarios, realizadas por expertos independientes, (CBRE Real Estate, S.A. y Savills Aguirre Newman Consultares, S.A.). Atendiendo a dicha valoración, el valor de mercado de la totalidad del portfolio de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018 asciende a 338.912.432 euros (175.457.832 euros a 31 de diciembre de 2017).

(Expresada en Euros)*Bienes totalmente amortizados*

No existen elementos totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2018 ni 2017.

Compromisos de venta

Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 no existen compromisos de venta 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, S.A. para cubrir los inmuebles aportados. A juicio de los administradores de la Sociedad, dichas pólizas se consideran suficientes para cubrir 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	Euros	
	2018	2017
Menos de un año	7.666.594	5.399.821
Entre uno y cinco años	6.632.846	4.315.883
Más de cinco años	186.254	42.486
Total	14.485.694	9.758.190

7. Activos financieros**7.1 Análisis por categorías**

A 31 de diciembre de 2018 y 2017, los activos financieros se desglosan de la siguiente manera:

	Euros	
	31/12/2018	31/12/2017
Activos financieros no corrientes	430.436	340.810
Inversiones financieras a largo plazo	430.436	340.810
Otros activos financieros	430.436	340.810
Activos financieros corrientes	641.916	283.779
Inversiones financieras a corto plazo	221.912	197.891
Otros activos financieros	221.912	197.891
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	420.004	85.888
Clientes por ventas y prestación de servicios	420.004	85.888
Total	1.072.352	624.589

(Expresada en Euros)

7.2. Análisis por vencimientos

A 31 de diciembre de 2018 y 2017, los activos financieros clasificados por año de vencimiento se desglosan de la siguiente manera:

31 de diciembre de 2018

	Activos financieros						Total
	2019	2020	2021	2022	2023	Años Posteriores	
Inversiones financieras	221.912	194.932	219.483	2.304	-	13.717	652.348
Fianzas depositadas	221.912	194.932	219.483	2.304	-	10.713	649.344
Otros depósitos	-	-	-	-	-	3.004	3.004
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	420.004	-	-	-	-	-	420.004
Total	641.916	194.932	219.483	2.304	-	13.717	1.072.352

31 de diciembre de 2017

	Activos financieros						Total
	2018	2019	2020	2021	2022	Años Posteriores	
Inversiones financieras	197.891	175.790	162.241	1.453	-	1.326	538.701
Fianzas depositadas	197.891	175.790	162.241	1.453	-	1.326	538.701
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	85.888	-	-	-	-	-	85.888
Total	283.779	175.790	162.241	1.453	-	1.326	624.589

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 Organismo Público correspondiente de cada localidad, por importe de 649.344 euros a 31 de diciembre de 2018 (538.701 euros a 31 de diciembre de 2017).

Movimiento provisiones por operaciones comerciales.

El desglose del movimiento de la provisión correspondiente a los ejercicios terminado el 31 de diciembre de 2018 y 2017 es como sigue:

	31/12/2018	31/12/2017
Saldo inicial	12.883	-
Provisión/reversión por deterioro de valor de cuentas a cobrar	160.190	12.883
Saldo final	173.073	12.883

La dotación de la provisión por operaciones comerciales, 160.190 euros, difiere del importe registrado en el epígrafe "Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales" de la cuenta de pérdidas y ganancias, 48.979 euros, por los recobros de la deuda de inquilinos traspasada por Sareb, S.A., en la aportación no dineraria del 24 de noviembre de 2017 (nota 5), a coste cero euros. Dicho importe asciende a 111.211 euros.

(Expresada en Euros)

8. Existencias

A 31 de diciembre de 2018, la Sociedad mantiene un importe de 327.172 euros correspondiente a la provisión de fondos realizada para hacer frente al pago de la inscripción en el Registro Mercantil de los activos aportados con fecha 4 de diciembre de 2018. En el momento en el que la Sociedad reciba las facturas correspondientes procederá a compensar dicho saldo.

A 31 de diciembre de 2017, la Sociedad tenía registrados 175.000 euros correspondientes a la provisión de fondos para hacer frente al pago de la inscripción de los activos, aportados con fecha 24 de noviembre de 2017, en el Registro Mercantil. Dicho saldo ha sido compensando a lo largo del ejercicio 2018.

9. 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:

	Euros	
	31/12/2018	31/12/2017
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	2.525.220	1.481.366
Total	2.525.220	1.481.366

Al 31 de diciembre de 2018, el saldo del epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" es de libre disposición salvo un total de 99.345 euros que se encuentra encomendado para su gestión al proveedor de liquidez (Renta 4 Banco, S.A.). Al 31 de diciembre de 2017, el saldo del epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" es de libre disposición.

10. Patrimonio neto**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 por Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria S.A.(Sareb).

Con fecha 24 de noviembre de 2017, la Sociedad realizó una ampliación de capital mediante la emisión de 14.621.486 acciones de 1 euro de valor nominal y 11 euros de prima de emisión. Dicha ampliación de capital ha sido totalmente suscrita por Sareb, S.A. mediante la aportación no dineraria de una cartera de viviendas destinada al alquiler valorada en 175.457.832 euros (véase Nota 5).

Con fecha 4 de diciembre de 2018, la Sociedad realizó una nueva ampliación de capital mediante la emisión de 12.392.485 acciones de 1 euro de valor nominal y una prima de emisión de 11,01 euros por acción, de la misma clase y serie que las acciones actualmente en circularización. Dicha ampliación ha sido totalmente suscrita por Sareb, S.A., mediante aportación no dineraria de una cartera de viviendas destinadas al alquiler valoradas en 148.833.745 euros (Nota 5).

En consecuencia, al 31 de diciembre de 2018 el capital de la Sociedad asciende a 27.073.971 euros representado por 27.073.971 acciones de valor nominal 1 euro cada una.

La totalidad de las acciones de la Sociedad se encuentran admitidas a cotización en el segmento SOCIMI del Mercado Alternativo Bursátil.

(Expresada en Euros)

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 las Sociedades que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior al 10% son las siguientes:

31 de diciembre de 2018:

	% participación	Nº de acciones
Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (Sareb)	99,12%	26.837.304
Total	99,12%	26.837.304

31 de diciembre de 2017:

	% participación	Nº de acciones
Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (Sareb)	100%	14.681.486
Total	100%	14.681.486

Prima de emisión

A 31 de diciembre de 2018 la prima de emisión asciende a 297.277.606 euros (160.836.346 euros a 31 de diciembre de 2017).

La prima de emisión es de libre disposición en la medida en que como consecuencia de su reparto no resulte un patrimonio neto inferior al capital social.

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 2018 y 2017 la Sociedad no tiene constituido importe alguno como reserva legal.

Reserva voluntaria

El saldo del epígrafe al 31 de diciembre de 2018 se corresponde principalmente a los gastos asociados a la ampliación de capital ocurrida en el presente ejercicio.

Aportaciones de socios

Con fecha 4 de diciembre de 2018 y 24 de noviembre de 2017, Sareb, S.A. realizó sendas aportaciones dinerarias por importe de 328.218 euros y 824.372 euros, respectivamente.

A 31 de diciembre de 2018 y 2017 el importe de otras aportaciones de socios asciende a 1.152.590 euros y 824.372 euros, respectivamente.

(Expresada en Euros)

Acciones propias

El movimiento de las acciones propias correspondiente al ejercicio 2018 es el siguiente:

	31/12/2017	Altas	Bajas	31/12/2018
Acciones propias (euros)	-	248.753	(29.300)	219.453
Número de acciones propias	-	23.704	(2.792)	20.912

Al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad posee acciones propias de acuerdo con el siguiente detalle:

	Nº de Acciones	Valor Nominal (Euros)	Precio Medio de Adquisición (Euros)	Coste Total de adquisición (Euros)
Acciones propias a 31 de diciembre 2018	20.912	20.912	10,49	219.453

El Consejo de administración celebrado el 19 de marzo de 2018 acordó la compra de autocartera que permitiera a la Sociedad cumplir con los requisitos exigidos por el Mercado Alternativo Bursátil en relación a la figura del proveedor de liquidez.

Al 31 de diciembre de 2017 la Sociedad no poseía acciones propias.

Resultado de ejercicios anteriores

La Junta General de accionistas de la Sociedad celebrada el 27 de junio de 2018 aprobó la aplicación del resultado del ejercicio 2017, con una pérdida de 718.295 euros, al epígrafe de "Resultados negativos de ejercicios anteriores".

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, 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 Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de dicha 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.

(Expresada en Euros)

La reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en dicha 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.

11. Pasivos financieros**11.1 Análisis por categorías**

Dentro del epígrafe "Otros pasivos financieros a largo y corto plazo" al 31 de diciembre de 2018 y 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 2018 y 2017, los importes de "Otros pasivos financieros" se desglosan de la siguiente manera:

	Euros	
	31/12/2018	31/12/2017
Pasivos financieros no corrientes	1.015.592	754.912
Deuda a largo plazo	1.015.592	754.912
Otros pasivos financieros	1.015.592	754.912
Pasivos financieros corrientes	2.527.061	1.216.445
Deuda a corto plazo	555.243	351.547
Otros pasivos financieros	555.243	351.547
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.971.818	864.898
Total	3.542.653	1.971.357

Durante el ejercicio 2018 y 2017, el movimiento de las fianzas y los depósitos se desglosan de la siguiente manera:

	31/12/2018		31/12/2017	
	Fianzas	Depósitos	Fianzas	Depósitos
Saldo inicial	570.910	536.009	-	-
Altas	443.431	302.496	576.718	545.399
Bajas	(162.022)	(147.961)	(5.807)	(9.390)
Saldo final	852.319	690.544	570.910	536.009

(Expresada en Euros)

11.2 Análisis por vencimientos

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los importes de "Otros pasivos financieros" clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

31 de diciembre de 2018

	Pasivos financieros						Total
	2019	2020	2021	2022	2023	Años Posteriores	
Deudas a corto plazo	555.243	463.164	521.499	5.475	-	25.454	1.570.835
Fianzas recibidas	293.402	252.104	289.968	1.825	-	15.020	852.319
Depósitos recibidos	233.869	211.060	231.531	3.650	-	10.434	690.544
Reservas de alquiler	16.972	-	-	-	-	-	16.972
Reservas de ventas	11.000	-	-	-	-	-	11.000
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.971.818	-	-	-	-	-	1.971.818
Total	2.527.061	463.164	521.499	5.475	-	25.454	3.542.653

31 de diciembre de 2017

	Pasivos financieros						Total
	2018	2019	2020	2021	2022	Años Posteriores	
Deudas a corto plazo	351.547	384.191	366.976	2.340	-	1.405	1.106.459
Fianzas recibidas	209.723	186.301	171.941	1.540	-	1.405	570.910
Depósitos recibidos	142.284	197.890	195.035	800	-	-	536.009
Reservas de alquiler	(460)	-	-	-	-	-	(460)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	864.898	-	-	-	-	-	864.898
Total	1.216.445	384.191	366.976	2.340	-	1.405	1.971.357

11.3 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 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 9).

(Expresada en Euros)

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 de 2017 el entonces accionista único de la Sociedad le concedió una póliza de crédito con un límite máximo de 2 millones 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, S.A. pierda el control mayoritario de la Sociedad, pudiendo llegar a declararse vencimiento anticipado en el caso que Sareb, S.A. no ostente participación alguna en el capital social de la Sociedad.

Ni a 31 de diciembre de 2018 ni a 31 de diciembre de 2017, hay cantidades algunas dispuestas en relación con esta póliza de crédito.

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 SOCIMI. Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, 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 los accionistas no aprobasen 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.

(Expresada en Euros)

12 Ingresos y Gastos**12.1 Importe neto de la cifra de negocios**

La distribución del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad es el siguiente:

	2018	2017
Ingresos por renta de alquiler de los inmuebles	6.865.122	519.110
Ingresos por refacturación de gastos	277.403	1.362
	7.142.525	520.472

La totalidad de la cifra de ingresos correspondiente a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017 han sido realizados en el territorio nacional.

12.2 Gastos de personal

El detalle de gastos de personal es el siguiente:

	2018	2017
Sueldos y salarios	318.734	-
Otras cargas sociales	39.669	-
	358.403	-

12.3 Otros gastos de explotación

El detalle de otros gastos de explotación es el siguiente:

	2018	2017
Gastos de explotación de inmuebles	2.437.365	123.765
Servicios de profesionales independientes	2.186.187	959.025
Primas de seguros, servicios bancarios y otros	148.525	4.184
Tributos	608.303	-
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	48.979	12.883
	5.429.359	1.099.857

En el epígrafe "Servicios profesionales independientes" se incluyen los honorarios relacionados con el contrato de gestión descrito en la nota 1.c. por importe 1.592.391 euros devengados durante el ejercicio 2018 (100.011 devengados durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017).

Honorarios de auditoría

Los honorarios devengados durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre 2018 por Grant Thornton, S.L.P. por servicios de auditoría han ascendido a 45.000 euros (100.000 euros devengados por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre 2017). Adicionalmente durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 se han devengado 3.000 euros en concepto de otros ingresos (en el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 se incurrieron en costes por otros servicios de verificación por importe de 41.000 euros).

(Expresada en Euros)

13 Situación fiscal**13.1 Saldos corrientes con las Administraciones públicas**

El detalle de los saldos relativos a pasivos fiscales a 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

	31/12/2018	31/12/2017
Hacienda Pública acreedora por IS	7.885	-
Hacienda Pública acreedora por IVA	1.322	258
Hacienda Pública acreedora por IRPF	2.817	114
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	3.893	-
Hacienda Pública acreedora por retenciones practicadas	41.778	-
Total	57.695	372

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años.

13.2 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 ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 y al ejercicio comprendido entre el 7 de julio de 2017 y el 31 de diciembre de 2017:

	2018	2017
Resultado contable antes de impuestos	(376.509)	(718.295)
Gastos imputados directamente a Patrimonio Neto	(341.436)	-
Diferencias permanentes	184	-
Aumentos	184	-
Disminuciones	-	-
Diferencias temporarias	(12.883)	12.883
Aumentos	-	12.883
Disminuciones	(12.883)	-
Base imponible fiscal	(730.644)	(705.412)

Como consecuencia de las ventas de activos que han tenido lugar durante el ejercicio 2018 (ver Nota 5), la Sociedad ha incumplido el requisito de permanencia de activos dentro del régimen SOCIMI, por lo que ha procedido a calcular el impuesto de sociedades para las rentas del ejercicio 2018 y el beneficio de la venta, al tipo impositivo general que corresponde. El cálculo de la provisión estimado para el ejercicio 2018 es el siguiente:

	2018		2017	
	Cuenta a pagar	Cuenta a pagar	Cuenta a pagar	Gasto / (Ingreso)
Resultado contable antes de impuestos	31.540	31.540	-	-
Base imponible fiscal	31.540	31.540	-	-
Cuota fiscal (25%)	(7.885)	-	-	-
Retenciones y pagos a cuenta	-	-	-	-
Total	7.885	-	-	-

(Expresada en Euros)

La Sociedad no dispone de Activos por impuesto diferido no registrados en contabilidad. De acuerdo con la Ley de SOCIMI, el actual Impuesto sobre sociedades es el resultado de aplicar el tipo del 0% a la base imponible. Ninguna deducción es aplicable en el ejercicio 2018 ni en el ejercicio 2017, ni retenciones ni pagos a cuenta.

El gasto del impuesto sobre sociedades registrado en el ejercicio se corresponde el resultado de aplicar el tipo del 25% a la base imponible determinada por la renta fiscal derivada de cada uno de los inmuebles objeto de explotación y enajenados con carácter previo al cumplimiento del plazo de permanencia de tres años.

13.3 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 2018 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 presentes cuentas anuales.

13.4 Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009

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.
No es de aplicación.
 - b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009.
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 la Ley 11/2009.
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 dicha Ley.
Todas las inversiones inmobiliarias registradas por la Sociedad se encuentran dentro de este apartado.

(Expresada en Euros)

- 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.

14 Otra Información

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

En lo que se refiere a las situaciones de conflicto, 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 terminado el 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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.

14.2 Retribución y otras prestaciones a los administradores y alta dirección

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018 la Sociedad ha devengado y pagado 227.667 euros (incluye la remuneración del Consejero Ejecutivo) en concepto de sueldos, dietas y otras remuneraciones a los Administradores de la Sociedad, y se ha devengado, estando pendiente de pago a 31 de diciembre de 2018, 44.200 euros en concepto de retribución variable del Consejero Ejecutivo. Durante el ejercicio terminado 31 de diciembre de 2017 no se pagaron ni devengaron ninguna cantidad en concepto de sueldos, dietas ni 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.

De la misma forma no han existido contratos entre la Sociedad y 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.

A 31 de diciembre de 2018 el consejo de administración está compuesto por cuatro hombres y una mujer. El representante persona física del administrador único de la Sociedad del ejercicio comprendido entre el 7 de julio de 2017 y el 31 de diciembre de 2017 era un hombre.

A 31 de diciembre de 2018 la Sociedad cuenta con tres empleados, dos hombres y una mujer, cuyo desglose por categoría corresponde a 2 empleados considerados como alta dirección (incluyendo al Consejero Ejecutivo) y 1 empleado considerado mando intermedio. La Sociedad no empleó ninguna persona durante el ejercicio comprendido entre el 7 de julio y el 31 de diciembre de 2017.

Durante el ejercicio 2018 el número medio de empleados asciende a 3 (en el ejercicio comprendido entre el 7 de julio y el 31 de diciembre de 2017 no hubo empleados).

La Sociedad no mantiene personal con discapacidad superior al 33%.

Durante el ejercicio 2018, el importe de remuneraciones devengado y pagado a los empleados con la consideración de alta dirección ha ascendido a 85.000 euros (no incluye al Consejero Ejecutivo) y ha devengado, estando pendiente de pago a 31 de diciembre de 2018, 24.780 euros en concepto de retribución variable (durante el ejercicio comprendido entre el 7 de julio y el 31 de diciembre de 2017 la Sociedad no tuvo empleados).

14.3 Garantías comprometidas con terceros y otros compromisos asumidos.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Sociedad no tenía otorgados avales bancarios.

14.4 Operaciones con partes vinculadas

La Sociedad mantiene con su principal accionista (Sareb, S.A) el contrato de prestación de servicios generales descrito en la Nota 1. Durante el ejercicio 2018 se han devengado 175.296 euros por honorarios relativos al contrato de prestación de servicios generales (12.079 euros en el ejercicio comprendido entre

(Expresada en Euros)

el 7 de julio de 2017 y el 31 de diciembre de 2017), de los cuales se encuentran pendientes de pago 22.805 euros al 31 de diciembre de 2018 (12.079 euros al 31 de diciembre de 2017).

Por otras refacturaciones, se han devengado 199.712 euros, de los cuales se encuentran pendientes de cobro 24.045 euros al 31 de diciembre de 2018 (4.184 euros en el ejercicio comprendido entre el 7 de julio de 2017 y el 31 de diciembre de 2017).

Adicionalmente, la Sociedad ha facturado a Sareb, S.A. 179.799 euros por diferentes conceptos, de los cuales se encuentran pendientes de cobro a 31 de diciembre de 2018 81.156 euros (durante el ejercicio comprendido entre el 7 de julio y el 31 de diciembre de 2017 la Sociedad no facturó ningún saldo a Sareb, S.A.).

Por otro lado, la Sociedad ha adquirido diversos inmuebles por valor de 4.609.000 euros y ha realizado una ampliación de capital que ha sido completamente suscrita por su accionista mayoritario (Sareb, S.A.) mediante la aportación no dineraria de una cartera de viviendas terminadas por importe de 148.833.745 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 el Artículo 67 de la Ley de Sociedades de Capital. Adicionalmente, el principal accionista de la Sociedad mantiene la póliza de crédito descrita en la nota 11.3. La Sociedad no ha dispuesto importe alguno de dicha póliza de crédito durante el ejercicio 2018, de modo que no se han devengado intereses.

14.5 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.

	2018	2017
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	37	35
Ratio de operaciones pagadas	37	35
Ratio de operaciones pendientes de pago	19	19
	Euros	Euros
Total pagos realizados	5.770.251	268.647
Total pagos pendientes	281.308	4.401

15 Hechos posteriores

A juicio de los administradores no se han producido hechos significativos con posterioridad al cierre del ejercicio 2018 que puedan tener una incidencia sobre las presentes cuentas anuales.

(Expresada en Euros)

Anexo I

Ciudad	Provincia	Tipo de activo	Nº de viviendas	Fecha adquisición
Yebes	Guadalajara	Edificio completo/Viviendas agrupadas	88	24/11/2017
Arganda Del Rey	Madrid	Edificio completo/Viviendas agrupadas	100	24/11/2017
Arganda Del Rey	Madrid	Edificio completo/Viviendas agrupadas	111	24/11/2017
Arganda Del Rey	Madrid	Edificio completo/Viviendas agrupadas	181	24/11/2017
Arganda Del Rey	Madrid	Edificio completo/Viviendas agrupadas	78	24/11/2017
Arganda Del Rey	Madrid	Edificio completo/Viviendas agrupadas	117	24/11/2017
Daganzo De Arriba	Madrid	Edificio completo/Viviendas agrupadas	12	24/11/2017
Daganzo De Arriba	Madrid	Edificio completo/Viviendas agrupadas	13	24/11/2017
Daganzo De Arriba	Madrid	Edificio completo/Viviendas agrupadas	8	24/11/2017
Madrid	Madrid	Edificio completo/Viviendas agrupadas	79	24/11/2017
Vicar	Almería	Edificio completo/Viviendas agrupadas	9	24/11/2017
Sant Boi De Llobregat	Barcelona	Viviendas dispersas	20	24/11/2017
Sant Fruitos De Bages	Barcelona	Edificio completo/Viviendas agrupadas	42	24/11/2017
Sentmenat	Barcelona	Edificio completo/Viviendas agrupadas	16	24/11/2017
Vilafranca Del Penedes	Barcelona	Edificio completo/Viviendas agrupadas	8	24/11/2017
Getafe	Madrid	Viviendas dispersas	5	24/11/2017
Madrid	Madrid	Edificio completo/Viviendas agrupadas	4	24/11/2017
Manzanares El Real	Madrid	Edificio completo/Viviendas agrupadas	16	24/11/2017
Malaga	Málaga	Edificio completo/Viviendas agrupadas	16	24/11/2017
Algaba, La	Sevilla	Edificio completo/Viviendas agrupadas	11	24/11/2017
Mairena Del Aljarafe	Sevilla	Edificio completo/Viviendas agrupadas	15	24/11/2017
Seseña Nuevo	Toledo	Edificio completo/Viviendas agrupadas	41	24/11/2017 y 24/07/2018
Bellreguard Poble	Valencia	Edificio completo/Viviendas agrupadas	6	24/11/2017
Favara	Valencia	Edificio completo/Viviendas agrupadas	5	24/11/2017
Massanassa	Valencia	Edificio completo/Viviendas agrupadas	29	24/11/2017
Picassent	Valencia	Edificio completo/Viviendas agrupadas	13	24/11/2017
Cadrete	Zaragoza	Edificio completo/Viviendas agrupadas	16	24/11/2017
Villanueva De Gallego	Zaragoza	Edificio completo/Viviendas agrupadas	6	24/11/2017
Badalona	Barcelona	Viviendas dispersas	20	24/11/2017
Barbera Del Valles	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Barcelona	Barcelona	Viviendas dispersas	24	24/11/2017
Calaf	Barcelona	Viviendas dispersas	2	24/11/2017
Canovelles	Barcelona	Viviendas dispersas	3	24/11/2017
Capellades	Barcelona	Viviendas dispersas	2	24/11/2017
Castelldefels	Barcelona	Viviendas dispersas	2	24/11/2017
Castellet I La Gornal	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Corbera De Llobregat	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Cornella De Llobregat	Barcelona	Viviendas dispersas	2	24/11/2017
Cubelles	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017

(Expresada en Euros)

Ciudad	Provincia	Tipo de activo	Nº de viviendas	Fecha adquisición
El Prat De Llobregat	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Esplugues De Llobregat	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Gava	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Gelida	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Granollers	Barcelona	Viviendas dispersas	5	24/11/2017
L'Hospitalet De Llobregat	Barcelona	Viviendas dispersas	28	24/11/2017
La Garriga	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Les Franqueses Del Valles	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
Mataro	Barcelona	Viviendas dispersas	8	24/11/2017
Mollet Del Valles	Barcelona	Viviendas dispersas	4	24/11/2017
Montcada I Reixac	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Montesquiu	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Olesa De Montserrat	Barcelona	Viviendas dispersas	3	24/11/2017
Olost	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Parets Del Valles	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Puig-Reig	Barcelona	Viviendas dispersas	3	24/11/2017
Ripollet	Barcelona	Viviendas dispersas	2	24/11/2017
Rubi	Barcelona	Viviendas dispersas	4	24/11/2017
Sabadell	Barcelona	Viviendas dispersas	8	24/11/2017
Sant Boi De Llobregat	Barcelona	Viviendas dispersas	5	24/11/2017
Sant Esteve Sesrovires	Barcelona	Viviendas dispersas	3	24/11/2017
Sant Feliu De Llobregat	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Sant Llorenç Dhortons	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Sant Pere De Ribes	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Sant Vicenc De Castellet	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Sant Vicenc Dels Horts	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Santa Coloma De Gramanet	Barcelona	Viviendas dispersas	10	24/11/2017
Vilanova I La Geltru	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Santa Margarida I Els Monjos	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Terrassa	Barcelona	Viviendas dispersas	10	24/11/2017
Vilassar De Dalt	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Vallromanes	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Vic	Barcelona	Viviendas dispersas	2	24/11/2017
Vilafranca Del Penedes	Barcelona	Viviendas dispersas	2	24/11/2017
Alcala De Henares	Madrid	Viviendas dispersas	2	24/11/2017
Alcobendas	Madrid	Viviendas dispersas	2	24/11/2017
Alcorcon	Madrid	Viviendas dispersas	1	24/11/2017

(Expresada en Euros)

Ciudad	Provincia	Tipo de activo	Nº de viviendas	Fecha adquisición
Ciempozuelos	Madrid	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Collado Villalba	Madrid	Viviendas dispersas	2	24/11/2017
Colmenar De Oreja	Madrid	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Colmenar Viejo	Madrid	Viviendas dispersas	4	24/11/2017
Coslada	Madrid	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Fuenlabrada	Madrid	Viviendas dispersas	5	24/11/2017
Getafe	Madrid	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Guadarrama	Madrid	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Leganes	Madrid	Viviendas dispersas	3	24/11/2017
Madrid	Madrid	Viviendas dispersas	50	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
Mostoles	Madrid	Viviendas dispersas	7	24/11/2017
San Fernando De Henares	Madrid	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
San Sebastian De Los Reyes	Madrid	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Torrejon De Ardoz	Madrid	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Torreloones	Madrid	Viviendas dispersas	2	24/11/2017
Torres De La Alameda	Madrid	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Valdemoro	Madrid	Viviendas dispersas	2	24/11/2017
Alhaurin El Grande	Málaga	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Dos Hermanas	Sevilla	Viviendas dispersas	2	24/11/2017
Espartinas	Sevilla	Viviendas dispersas	3	24/11/2017
Sevilla	Sevilla	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Albalat Dels Sorells	Valencia	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Benaguasil	Valencia	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Gandia	Valencia	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Guadassuar	Valencia	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
La Poble De Vallbona	Valencia	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Leliana	Valencia	Viviendas dispersas	2	24/11/2017
Manises	Valencia	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Oliva	Valencia	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Puçol	Valencia	Viviendas dispersas	2	24/11/2017
Quart De Poblet	Valencia	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Rafelbuñol	Valencia	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Silla	Valencia	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Valencia	Valencia	Viviendas dispersas	7	24/11/2017
Villalonga	Valencia	Viviendas dispersas	3	24/11/2017
Tordera	Valencia	Viviendas dispersas	3	24/11/2017
Yebes	Guadalajara	Edificio completo/Viviendas agrupadas	37	24/07/2018
Logroño	Logroño	Edificio completo/Viviendas agrupadas	79	04/12/2018

(Expresada en Euros)

Ciudad	Provincia	Tipo de activo	Nº de viviendas	Fecha adquisición
Logroño	Logroño	Edificio completo/Viviendas agrupadas	23	04/12/2018
Alboraya	Valencia	Edificio completo/Viviendas agrupadas	176	04/12/2018
Murcia	Murcia	Edificio completo/Viviendas agrupadas	214	04/12/2018
Alicante	Alicante	Edificio completo/Viviendas agrupadas	37	04/12/2018
Arroyo	Valladolid	Edificio completo/Viviendas agrupadas	42	04/12/2018
Madrid	Madrid	Edificio completo/Viviendas agrupadas	17	04/12/2018
Logroño	Logroño	Edificio completo/Viviendas agrupadas	82	04/12/2018
Logroño	Logroño	Edificio completo/Viviendas agrupadas	61	04/12/2018
Tarragona	Tarragona	Edificio completo/Viviendas agrupadas	46	04/12/2018
Oviedo	Oviedo	Edificio completo/Viviendas agrupadas	30	04/12/2018
Ciudadella De Menorca	Menorca	Edificio completo/Viviendas agrupadas	34	04/12/2018

(Expresado en euros)

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio 2018

Evolución de los negocios y situación de la Sociedad

Estructura organizativa y funcionamiento

Témpore Properties SOCIMI, S.A. (en adelante la "Sociedad o "Témpore") se constituyó en España el 7 de julio de 2017, de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital.

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.

Con fecha 3 de abril de 2018, las acciones de la Sociedad fueron admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil ("MAB") segmento SOCIMIs siendo el valor de emisión de las acciones 10,40 euros por acción.

El Consejo de Administración de Témpore, el cual está compuesto por 5 miembros (3 de ellos independientes), desarrolla su actividad conforme a las normas de gobierno corporativo recogidas principalmente en los Estatutos Sociales, su Reglamento y atendiendo a lo dispuesto en el Reglamento Interno de Conducta.

Con fecha 24 de noviembre de 2017 la Sociedad firmó un contrato de gestión operativa, así como de gestión estratégica con Azora Gestión S.G.I.I.C, S.A. con el objetivo de delegar parte de la gestión ordinaria de los activos de la Sociedad por un periodo mínimo de dos años y prórrogas anuales hasta completar un máximo de cinco años (ver nota 1.c. de la memoria de las cuentas anuales).

Con fecha 15 de diciembre de 2017 la Sociedad firmó con su por aquel entonces accionista único, Sareb S.A., un contrato de prestación de servicios generales (ver nota 1.d. de la memoria de las cuentas anuales). Con fecha 1 de julio de 2018 Témpore firmó una adenda a dicho contrato. Dicha adenda establece un vencimiento fijado para el 31 de diciembre de 2018 pudiéndose establecer prórrogas trimestrales por acuerdo de ambas partes. Dicho contrato se ha renovado hasta el 31 de marzo de 2019 manteniendo las mismas condiciones y prórrogas.

Asimismo, con fecha 15 de diciembre de 2017 Témpore firmó con su por aquel entonces accionista único, Sareb S.A., un acuerdo marco por el cual se ha concedido un derecho de primera oferta sobre la cartera de activos de Sareb S.A. (ver nota 1.e. de la memoria de las cuentas anuales). Dicho acuerdo tiene un vencimiento establecido para el 15 de diciembre de 2020.

Evolución y resultado de los negocios

Con fecha 24 de julio de 2018 Témpore ha adquirido de Sareb S.A. 37 viviendas con sus respectivas plazas de aparcamiento localizadas en Ciudad Valdeluz (Guadalajara) por un importe total de 3.349.000 euros y 10 viviendas junto con sus respectivas plazas de aparcamiento y trasteros localizados en Seseña por un importe total de 1.260.000 euros.

Con fecha 4 de diciembre Sareb, S.A. ha realizado una aportación no dineraria consistente en la aportación de una cartera de viviendas disponibles para el alquiler por importe de 148.833.746 euros. Dicha aportación no dineraria se ha realizado mediante una ampliación de capital consistente en la emisión de 12.392.485 acciones de un euro de valor nominal y una prima de emisión de 11,01 euros por acción, de la misma clase y serie que las acciones actualmente en circulación.

Durante el ejercicio 2018, la Sociedad ha procedido a vender 9 activos, todos ellos de manera individualizada.

Tras la venta de activos y la aportación no dineraria, la cartera de Témpore está compuesta por 2.249 viviendas y una superficie de 218.927 metros cuadrados.

A 31 de diciembre de 2018, el importe de las inversiones inmobiliarias asciende a 323.577.349 euros (175.314.863 euros a 31 de diciembre de 2017).

El capital social, totalmente desembolsado, asciende a 27.073.971 euros (14.681.486 euros a 31 de diciembre de 2017), con una prima de emisión de 297.277.606 euros al 31 de diciembre de 2018

(Expresado en euros)

(160.836.346 euros a 31 de diciembre de 2017). La compañía no cuenta con deuda con entidades de crédito a la fecha.

El importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 2018 asciende a 7.142.525 euros (520.472 euros en el ejercicio 2017, correspondiente únicamente a un mes de actividad). El resultado del ejercicio 2018 es 384.394 euros de pérdidas (718.295 euros de pérdidas en el ejercicio 2017).

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

- Puesta en valor del portafolio 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.

Riesgos

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 9 de la memoria de las cuentas anuales).

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 de 2017 el entonces accionista único de la Sociedad le concedió una póliza de crédito con un límite máximo de 2 millones 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, S.A. pierda el control mayoritario de la Sociedad, pudiendo llegar a declararse vencimiento anticipado en el caso que Sareb, S.A. no ostente participación alguna en el capital social de la Sociedad.

Ni a 31 de diciembre de 2018 ni a 31 de diciembre de 2017, hay cantidades algunas dispuestas en relación con esta póliza de crédito.

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.

(Expresado en euros)

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, 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 los accionistas no aprobasen 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.

Investigación y desarrollo

La Sociedad no ha realizado durante el ejercicio actividades de Investigación y Desarrollo.

Evolución bursátil

La totalidad de las acciones de la Sociedad se encuentran admitidas a negociación en el MAB segmento SOCIMIs desde el 3 de abril de 2018 con un precio de emisión inicial de 10,40 euros por acción.

Durante el ejercicio 2018, se han producido operaciones de compra con un volumen de contratación total de 41.387 acciones.

Durante este ejercicio 2018 se ha realizado una aportación no dineraria por parte de Sareb, S.A. mediante una ampliación de capital consistente en la emisión de 12.392.485 acciones de un euro de valor nominal y una prima de emisión de 11,01 euros por acción, de la misma clase y serie que las acciones actualmente en circulación. De esta forma, a 31 de diciembre de 2018, el capital de la Sociedad está participado por Sareb, S.A. en un 99,12% y por 30 accionistas minoritarios.

Acciones propias

La Sociedad a 31 de diciembre de 2018 posee un total de 20.912 acciones en autocartera en manos del proveedor de liquidez (Renta 4 Banco S.A.). Las acciones propias detenidas por la Sociedad a 31 de diciembre de 2018 representan un 0,07% del capital social a dicha fecha.

En el ejercicio 2018 la Sociedad ha procedido a la compra de 23.704 acciones propias por un valor de 248.753 euros, y a la venta de 2.792 acciones por un valor de 29.300 euros.

Periodo medio de pago a proveedores

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición Final de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, que ha sido preparada aplicando la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha 29 de enero de 2016:

	2018	2017
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	37	35
Ratio de operaciones pagadas	37	35
Ratio de operaciones pendientes de pago	19	19
	Euros	Euros
Total pagos realizados	5.770.251	268.647
Total pagos pendientes	281.308	4.401

(Expresado en euros)

Hechos posteriores

Con posterioridad al cierre del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2018 no se ha producido ningún hecho significativo no descrito en las notas de la memoria.

Perspectivas para el ejercicio 2019

La economía española continúa comportándose de forma positiva, basándose en la constante mejora del mercado laboral, y como consecuencia, de los niveles de renta y gasto en los hogares españoles.

En el primer trimestre del ejercicio 2018, el PIB ha ascendido un 2,8% mientras que en el segundo trimestre el crecimiento ha sido de un 2,5%. El PIB sigue mostrando una tendencia alcista si bien a ritmos más moderados.

En cuanto a la inflación, se prevé un aumento continuado de los precios, aunque a un ritmo inferior al registrado en este ejercicio. Además, el mercado laboral seguirá manteniendo un comportamiento positivo, acompañado de una reducción de la tasa de paro.

En relación a la propia actividad de la Sociedad, el sector del alquiler residencial ha presentado en los últimos dos años una tendencia muy positiva respecto a la observada en los años anteriores, apoyándose fundamentalmente en dos palancas:

- Tendencia demográfica favorable y con una población joven cada vez más encaminada a alquilar (en detrimento de la adquisición de vivienda habitual). Aun 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 la renta, especialmente notorio en Madrid, Barcelona, Málaga y Valencia.

La rentabilidad en el mercado de alquiler muestra una tendencia positiva desde el año 2013, aunque en este último año parece que se ha estabilizado al encontrarse en máximos históricos. Las rentabilidades más altas se han registrado en Valencia, Toledo, Barcelona, Las Palmas, Madrid y Lleida.

TÉMPORE PROPERTIES SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN CORRESPONDIENTE A LAS CUENTAS ANUALES
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2018



El Consejo de Administración de Témpore Properties SOCIMI, S.A. en fecha 18 de febrero de 2019, 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 anual terminado el 31 de diciembre de 2018, 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 Delegado

D. Rafael de Meña Arenas
Consejero Independiente

Dña. Socorro Fernández Larrea
Consejera Independiente

D. Gálor Juan Sastre Corchado
Consejero Independiente

Revisión del grado de cumplimiento de las previsiones

Témpore Properties SOCIMI, S.A. (en adelante, “Témpore” o la “Sociedad”) publicó, en marzo de 2018, el Documento Informativo de Incorporación al MAB (en adelante el “DIIM”), en el marco de la incorporación de la totalidad de sus acciones al Mercado Alternativo Bursátil. El DIIM incluía las previsiones y estimaciones sobre ingresos y gastos futuros de los ejercicios 2018 y 2019. Dichas previsiones fueron aprobadas, por unanimidad, por el Consejo de Administración de Témpore en su reunión del 1 de marzo de 2018.

De conformidad con el modelo establecido en el Anexo 2 de la circular del MAB 4/2018 de 24 de julio, sobre los requisitos y procedimientos aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil (en adelante, la “Circular del MAB 4/2018”), la Sociedad redactó el Documento de Ampliación de Capital Reducido (en adelante, el “DAR”), con ocasión de la incorporación en el MAB-SOCIMI de las acciones de nueva emisión de Témpore, objeto de la ampliación de capital que tuvo lugar el 4 de diciembre de 2018.

Teniendo en cuenta el importe y el volumen de activos aportados en dicha ampliación de capital aprobada en la Junta General Extraordinaria de Accionistas el 3 de diciembre de 2018, el Consejo de Administración de Témpore celebrado el 3 de diciembre de 2018 aprobó nuevas previsiones para los ejercicios 2018 y 2019, que han sido incluidas en el DAR.

En cumplimiento con lo dispuesto en la normativa aplicable (apartado segundo de la Circular 6/2018), la Sociedad presenta, a continuación, las cifras de la cuenta de resultados que se han incorporado a **las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018**, preparados de conformidad con el Plan General de Contabilidad, y sometidos a revisión por parte del auditor de la Sociedad y su comparativa con las previsiones para el ejercicio 2018 publicadas en el DAR. En términos generales, destacar que **el resultado del ejercicio asciende a 384 mil € de pérdidas, importe que es 10 mil € (+ 3%) mejor que las previsiones** incluidas en el DAR.

Cuenta de resultados (miles €)	31/12/2018 auditado	Previsiones DAR 31.12.2018 (12 meses)	%
Ingresos	7.143	7.202	99%
Gastos de personal	(358)	(354)	101%
Otros gastos de explotación	(5.429)	(5.585)	97%
Servicios exteriores	(4.772)	(4.911)	97%
Tributos	(608)	(603)	101%
Pérdidas por deterioro de crédito comerciales	(49)	(71)	69%
Amortización de las inversiones inmobiliarias	(1.861)	(1.748)	106%
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	130	121	107%
Resultado operativo	(377)	(364)	103%
Resultado financiero	-	-	
Resultado antes de impuestos	(377)	(364)	103%
Impuesto de sociedades	(8)	(30)	27%
Resultado después de impuestos	(384)	(394)	97%



Témcore ha alcanzado – en términos generales- unos niveles de cumplimiento en línea con lo esperado en el ejercicio 2018, no mostrando desviaciones relevantes con respecto a las previsiones aprobadas en su día.

El resultado después de impuestos a 31 de diciembre de 2018 registrado por la Sociedad ha sido, tal y como se ha comentado anteriormente, de 384 miles de euros de pérdidas, cifra que supone **mejorar en 10 mil € el resultado previsto para el ejercicio 2018** (394 miles de euros de pérdidas).

Las principales variaciones respecto a las previsiones del ejercicio 2018 se concentran en los siguientes epígrafes:

- a.) **Pérdidas por deterioro de créditos comerciales.** La desviación respecto a la previsión del ejercicio 2018 es debida a los recobros de la deuda con inquilinos traspasada por Sareb en la aportación inicial, y que se encontraban completamente provisionados en el balance de la Sociedad.

- b.) **Impuesto de Sociedades.** La Sociedad ha vendido a lo largo de 2018 una serie de activos que no han permanecido 3 años en el activo de la Sociedad. Consecuentemente, se ha calculado el impuesto de sociedades que corresponde en virtud del apartado 1 del artículo 9 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. Dicho cálculo arroja un gasto de 8 miles de euros, 22 miles de euros inferior a la estimación incluida en el DAR.

En conclusión, la recurrencia en la generación de ingresos y la estabilidad en los gastos de explotación durante el ejercicio 2018, han permitido a la Sociedad alcanzar un grado de cumplimiento razonable, en línea con las previsiones publicadas en el DAR.



Información sobre la Estructura Organizativa y los Sistemas de Control Interno de Témpore Properties SOCIMI, S.A.

-febrero 2019-

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	3
2. GOBIERNO CORPORATIVO	4
3. SERVICIOS DE CONTROL INTERNO	8
4. CONCLUSIONES.....	11

1. INTRODUCCIÓN

Identificación de la Compañía y su objeto social

Témpore Properties SOCIMI, S.A. (en adelante “Témpore” o la “Sociedad”) es una sociedad mercantil anónima de duración indefinida, con C.I.F. A-87.870.150, con domicilio social sito en el Paseo de la Castellana número 89 de Madrid (28046). Fue constituida por tiempo indefinido, 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 Lombardía, con fecha 7 de julio de 2017, con el número 3.184 de su protocolo; e 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, el 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, en consonancia con lo previsto en la Ley de SOCIMI, es el siguiente:

“ARTÍCULO 2 – OBJETO SOCIAL

La Sociedad tendrá como 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. GOBIERNO CORPORATIVO

El gobierno corporativo de Témpore se desarrolla en un conjunto de normas y procedimientos internos que, complementariamente a lo previsto en la Ley, regulan la estructura, la composición y el funcionamiento de los órganos de gobierno de la Sociedad -la Junta General de Accionistas, el Consejo de Administración y sus Comisiones- y que se fundamenta en los principios de transparencia y buen gobierno corporativo. Los órganos de gobierno de Témpore se estructuran de la siguiente forma:

Consejo de Administración

Desde el 27 de febrero de 2018, la administración de la Sociedad ha sido confiada a un Consejo de Administración compuesto por cinco (5) miembros, tres (3) de ellos independientes. Los miembros del órgano de administración ejercerán su cargo durante un plazo de cuatro (4) años, pudiendo ser reelegido para el cargo una o más veces, por periodos de igual duración, sin perjuicio de poder ser cesados en cualquier momento por acuerdo de la Junta General. Consecuentemente, el período para todos los Consejeros expirará el 27 de febrero de 2022.

El Consejo de Administración se rige por lo establecido en la Ley, los Estatutos Sociales y su Reglamento de funcionamiento, en particular, en materia de composición y funcionamiento, nombramiento y cese de consejeros, obligaciones y deberes de los consejeros, y tiene todas las facultades que le asignan las citadas normas, resultandos indelegables aquellas competencias que determine la Ley en cada momento.

El Consejo de Administración de Témpore desempeña las funciones de dirección, de vigilancia y de control de la gestión de la Sociedad. Es el responsable de la buena dirección y control de la Sociedad, lo que incluye, a los efectos específicos del apartado 3 siguiente, la responsabilidad sobre la existencia y mantenimiento de un adecuado sistema de control interno, así como sobre su implantación y supervisión, para lo que realiza evaluaciones periódicas del alcance definido del mismo, incorporando, si fuese necesario, aquellos nuevos procesos que pudiesen resultar significativos derivados de eventuales cambios que se pudiesen producir en la Sociedad.

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

Nombre	Cargo	Fecha de nombramiento	Calificación
D. Juan Ramón Dios Rial	Presidente	27/02/2017	Dominical
D. Nicolás Díaz Saldaña	Consejero Delegado	27/02/2017	Consejero Ejecutivo
D.ª Socorro Fernández Larrea	Vocal	27/02/2017	Independiente
D. Rafael de Mena Arenas	Vocal	27/02/2017	Independiente
D. Galo Juan Sastre Corchado	Vocal	27/02/2017	Independiente

El Consejo de Administración nombró, en su reunión celebrada en fecha 1 de marzo de 2018, a D.ª Teresa Palacios Blasco Secretaria no consejera. Asimismo, en la misma fecha se nombró Vicesecretaria no consejera a D.ª Rebeca Durán Domínguez.

El Consejo de Administración se reúne, al menos, una vez al trimestre y formula, con carácter anual un Informe de Actividad relativo a su composición, organización interna y desempeño de las competencias que tiene atribuidas. Adicionalmente, aprueba los correspondientes Informes de Actividad formulados por la Comisión de Auditoría y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

Adicionalmente, el Consejo de Administración ha aprobado los siguientes reglamentos y políticas corporativas:

- Reglamento del Consejo de Administración.
- Reglamento Interno de Conducta en materias relativas al Mercado de Valores.
- Política de Conflicto de Intereses.
- Política de Prevención del Blanqueo de Capitales y de la Financiación del Terrorismo.
- Política Global de Privacidad.
- Manual de Prevención de Riesgos Penales.
- Política de Abuso de Mercado.
- Política de Gestión de Riesgos.
- Política de Sistema de Control Interno de la Información Financiera.
- Código de Conducta.
- Política Fiscal.
- Política de Prevención de Riesgos Laborales.
- Política de Reparto de Dividendos.
- Política de Financiación.
- Política de Gobierno Corporativo.

El Consejo ha constituido además dos comisiones que le asisten en el desarrollo de sus funciones de supervisión y control: Auditoría y Nombramientos y Retribuciones.

Comisión de Auditoría

El Consejo de Administración ha constituido en su seno una Comisión de Auditoría compuesta exclusivamente por Consejeros no Ejecutivos.

La Comisión de Auditoría está integrada por los Consejeros, D. Rafael de Mena Arenas Presidente de la Comisión, D.ª Socorro Fernández Larrea y D. Galo Juan Sastre Corchado, todos ellos Consejeros Externos Independientes.

La Comisión de Auditoría tiene como funciones, entre otras, la de informar a la Junta General sobre las cuestiones que se planteen sobre materias de su competencia y, en especial, sobre el

resultado de la auditoría; supervisar la eficacia del control interno y gestión de riesgos de la Sociedad, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos; supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera preceptiva; las relativas a las relaciones con el auditor externo incluyendo la elevación al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución de auditor externo; informar sobre operaciones con partes vinculadas y conflicto de interés; y emitir anualmente un informe sobre la independencia del auditor.

Comisión de Nombramientos y Retribuciones

El Consejo de Administración ha constituido en su seno una Comisión de Nombramientos y Retribuciones compuesta exclusivamente por Consejeros no Ejecutivos.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones está integrada por los Consejeros, D. Galo Juan Sastre Corchado, Presidente de la Comisión, D.ª Socorro Fernández Larrea y D. Rafael de Mena Arenas, todos ellos Consejeros Externos Independientes.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones tiene como funciones, entre otras, las relativas a la evaluación de competencias, conocimientos y experiencias necesarias en el Consejo de Administración; realizar al Consejo de Administración las propuestas de nombramiento, reelección y cese de los consejeros; así como el establecimiento y control de la política de retribuciones e incentivos para los miembros del Consejo de Administración y altos directivos de la Sociedad.

Gestión de la Sociedad y de sus Activos

La gestión de Témpore se realiza a dos niveles, uno respecto la propia Sociedad y otro respecto de sus Activos. Para ello la Sociedad cuenta con sus propios empleados, así como con el apoyo de distintos proveedores, cuyos servicios son prestados de acuerdo con los contratos de servicios firmados vigentes, siguiendo las directrices y con la supervisión y control del Consejo de Administración.

Los proveedores con los que cuenta la Sociedad a efectos de lo establecido en este documento son la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. ("Sareb"), y Azora Gestión, Sociedad Gestora de Instituciones de Inversión Colectiva, S.A.U. ("Azora"), cuyas funciones realizan para la Sociedad se describen más adelante.

a) Gestión de la Sociedad:

Témpore cuenta con un Consejero Delegado que es el máximo responsable de la gestión interna de la Sociedad asistido por un Director Financiero. Témpore tiene además otros dos empleados para funciones de control financiero y de *asset management*.

Adicionalmente, Témpore, para complementar su estructura organizativa, formalizó con Sareb en fecha 15 de diciembre, un contrato de prestación de servicios, denominado Acuerdo de Servicios de Transición ("TSA", por sus siglas en inglés).

El TSA formalizado el 15 de diciembre de 2017 finalizaba inicialmente en fecha 30 de junio de 2018, extendiéndose automáticamente por sucesivos períodos de tres meses salvo que alguna de las partes solicitara su extinción con un mes de antelación. Posteriormente, en fecha 1 de

julio las partes firmaron una adenda al TSA por la que se modificaba el alcance de los servicios y se reducía el plazo de preaviso de renovación en quince días. Actualmente dicho contrato continúa vigente, no obstante, cualquiera de las partes puede instar su resolución unilateralmente y sin mediar causa en cualquier momento con un preaviso de un mes.

Los servicios regulados en el TSA son prestados por Sareb a Témpore sin duplicidad, es decir, sólo en la medida que dichos servicios queden fuera del alcance de los servicios prestados por Azora, en virtud del contrato de prestación de servicios de Gestión Integral Patrimonial que se indica en el apartado b) siguiente, o por cualquier otro proveedor de servicios que pueda ser contratado por Témpore.

A través del TSA Sareb presta diversos servicios de gestión, siendo la siguiente lista de servicios exclusivamente para fines ilustrativos y, por lo tanto, puede incluir servicios que no se prestan de manera efectiva, total o parcialmente:

- Servicios de tributación.
- Servicios de asesoría jurídica corporativa.
- Servicios de comunicación
- Servicios de auditoría interna.
- Servicios de tecnología de la información.
- Servicios de Recursos Humanos.

Los servicios que Sareb presta a Témpore a través del TSA cubre todos aquellos servicios que Témpore no pudiera satisfacer por sus propios medios.

b) Gestión de los Activos:

En fecha 24 de noviembre de 2017, Témpore firmó un contrato de prestación de servicios de Gestión Integral Patrimonial (Asset y Property Management) con Azora, cuyos servicios se aplican tanto a la cartera originaria de Témpore como a los nuevos activos que Témpore pueda ir adquiriendo durante la vigencia del contrato. Dicho contrato tiene una duración inicial de dos años, pudiéndose prorrogar anualmente hasta alcanzar una duración máxima de cinco (5) años.

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

(i) Servicios de Asset Management:

- Asset Management General y Plan de Negocio.
- Dirección financiera y administrativa.
- Reporting.

(ii) 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.
- Página 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, con el apoyo de la Comisión de Auditoría, 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, para ello ha impulsado la elaboración de un Mapa de Riesgos inicial de la Sociedad, por lo que se ha llevado a cabo una valoración de la totalidad de los riesgos, valorando el impacto y la probabilidad de ocurrencia en cada uno de los riesgos detectados.

En fecha 22 de junio de 2018, Témpore y Azora suscribieron un contrato de prestación de servicios de cumplimiento normativo y control interno. La unidad de cumplimiento normativo y la de control interno son responsables del seguimiento y actualización del modelo de cumplimiento definido por los órganos de gobierno de la Sociedad, del diseño e implantación del sistema de gestión de riesgos y de las funciones y trabajos de revisión sobre la información financiera y los procedimientos de control interno.

Adicionalmente, y durante el período de vigencia del TSA, Sareb proporciona los servicios de auditoría interna, siendo esta unidad la responsable de supervisar los procesos de negocio y operativos relacionas con la gestión de los activos inmobiliarios propiedad de la Sociedad.

Cumplimiento Normativo

Los principios de gestión del modelo de cumplimiento normativo de Témpore se detallan a continuación:

- 1) Prevención y cumplimiento de los siguientes ámbitos normativos, regulatorios y leyes:

- Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.
 - Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Mercado de Valores.
 - Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.
 - Reglamento (UE) 596/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de abril, sobre Abuso de Mercado.
 - Circulares del Mercado Alternativo Bursátil, en especial la Circular 6/2018.
 - Ley 10/2010, de 28 de abril, de Prevención de blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, y Real Decreto 304/2014, de 5 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de la mencionada ley.
 - Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE (Reglamento General de Protección de Datos o RGPD).
 - Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y Garantía de Derechos Digitales (LOPDGDD).
 - Ley Orgánica 5/2010, de 22 de junio, Principios de gestión y Prevención de Delitos Penales, por la que se modificó la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal.
 - Cualquier otra ley a la que la Sociedad deba dar cumplimiento y que pueda considerarse significativa en cada momento.
- 2) Reglamento Interno de Conducta en materias relativas a los Mercados de Valores (RIC) y Política de Abuso de Mercado.
 - 3) Código de Conducta de la Sociedad, que regula el comportamiento y conducta general, mediante el establecimiento, la aplicación y el mantenimiento de los procedimientos necesarios para detectar y corregir el incumplimiento de las obligaciones.
 - 4) Canal de Denuncias para comunicar y sancionar cualquier incumplimiento por Administradores, Directivos y Empleados de los principios y normas previstas en el Código de Conducta y en los diferentes sistemas y procedimientos de prevención, así como los incumplimientos laborales.
 - 5) Otras Políticas corporativas y procedimientos internos formalizados y difundidos como base de implantación y supervisión periódica de los Sistemas de Control Interno establecidos para dar cumplimiento a la normativa aplicable.

Sistema de Gestión de Riesgos

El proceso de gestión de riesgos de Témpore está basado en el estándar COSO II, metodología de gestión de riesgos generalmente aceptada y que ha sido adaptada a las actividades específicas de la Sociedad.

El Sistema de Gestión de Riesgos, establecido con la participación de las áreas de negocio y soporte, analiza las actividades y proceso de las áreas, identifica y evalúa los riesgos de negocio, operativos y de cumplimiento, y define y asigna la responsabilidad de los correspondientes controles.

Anualmente se realiza una revisión y evaluación de los riesgos en términos de probabilidad e impacto y se elabora el mapa de riesgos de la Sociedad, identificando aquellos de mayor significación que se someterán a una especial supervisión por las Áreas afectadas y la Unidad de Control Interno.

Sistema de Control Interno de la Información Financiera

La Dirección Financiera de Témpore tiene establecido un sistema de control interno cuya finalidad es asegurar la idoneidad de la información financiera dirigida a los inversores y organismos reguladores, y asimismo a la información de control de gestión. Con este propósito, en colaboración con las Áreas afectadas, se analizan los procedimientos, procesos y fases de preparación de la información financiera, se definen los controles y propuestas de corrección y mejoras y se asignan las responsabilidades de implementación

El Departamento de Control Interno realiza periódicamente las tareas de verificación en colaboración con la Dirección Financiera.

Información

Témpore cuenta con los procedimientos administrativos y técnicos necesarios para la elaboración y difusión de la información financiera periódica y cualquier otra información relevante o de interés para los inversores, a través de la Dirección General y Financiera, junto a su Asesor Registrado.

Las comunicaciones de la Sociedad con los mercados en general se efectuarán conforme a los siguientes principios básicos:

- Veracidad, integridad, transparencia e igualdad de la información comunicada.
- Estricto cumplimiento, en tiempo y forma, de las obligaciones legales de comunicación e información.
- Colaboración y cooperación con las autoridades, organismos reguladores y administraciones competentes.
- Protección de los derechos e intereses legítimos de todos los inversores, facilitándoles los cauces adecuados de comunicación para el ejercicio de su derecho de información.
- Igualdad de trato en el reconocimiento y ejercicio de los derechos de todos los inversores.
- Sistematización con la debida seguridad de la transmisión de información a la opinión pública a través de los medios de comunicación, procurando un tratamiento riguroso de las noticias y un nivel apropiado de disponibilidad.

El Consejo de Administración de la Sociedad autorizará el contenido y difusión de los resultados periódicos de la Sociedad, los informes, memorias y acuerdos, y en general cualquier otra información proveniente del propio Consejo, todo ello de conformidad con la normativa vigente.

Con respecto a la comunicación corporativa, Témpore hace pública su información según los requisitos legales vigentes, mediante la publicación simultánea en el MAB y en su página web. Además, lo hará cuando la Dirección lo considere relevante para actualizar el conocimiento público de su desempeño.

En cuanto a la información oficial (cuentas anuales, hechos relevantes, etc.), la Dirección Financiera de Témpore informará al Mercado al mismo tiempo que se publica en la web corporativa, de modo que se eviten las disparidades y los retrasos.

El Asesor Registrado revisa la información periódica y puntual que la Sociedad está obligada a remitir al MAB, verificando el cumplimiento de las exigencias de contenido y plazos previstos en la normativa del Mercado.

En cuanto a la información "no oficial" (entrevistas, comunicados de prensa, etc.), se establece que el responsable de Témpore contará con la autorización del Consejero Delegado o del más alto ejecutivo antes de publicar argumentos, mensajes o comunicados de prensa. En cualquier caso, la difusión de la información difundida al mercado por cualquier canal de información o comunicación distintos del MAB deberán ser coherentes con la comunicada al MAB.

Todas las comunicaciones de Témpore deben contar con la aprobación previa de la Dirección General, salvo en el caso de que correspondan a acuerdos o decisiones tomadas por el Consejo de Administración, dónde será suficiente el visto bueno del Secretario del Consejo de Administración.

4. CONCLUSIONES

Témpore, 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 establecidas en la MAB Circular 6/2018, sobre la información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el mercado alternativo bursátil.

* * *