

Madrid, a 5 de agosto de 2020

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 lo siguiente:

HECHO RELEVANTE

- Informe de Revisión Limitada del auditor externo de la Sociedad respecto a los Estados Financieros Intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020.
- Estados Financieros Intermedios y Notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios, correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020, formulados el 4 de agosto de 2020.

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

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen.

Atentamente,

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

Témpore Properties SOCIMI, S.A.

Estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2020

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

A los accionistas de Témcore Properties SOCIMI, S.A. por encargo del Consejo de Administración:

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios adjuntos de Témcore Properties SOCIMI, S.A., que comprenden el balance intermedio al 30 de junio de 2020, y la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, el estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, el estado de flujos de efectivo intermedio y las notas explicativas relativas al periodo intermedio de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la nota 2.a) de las notas explicativas adjuntas) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos llevado a cabo nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 “Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad”. Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente a las personas responsables de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor al de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, en consecuencia, no nos permite obtener una seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de Témcore Properties SOCIMI, S.A. al 30 de junio de 2020, y de los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo para el periodo de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de los administradores de Témcore Properties SOCIMI, S.A. en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil sobre “Información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil”.

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



David Calzada Criado

4 agosto de 2020

*Este informe se
corresponde con el
sello distintivo*

nº 01/20/15185

*emitido por el Instituto
de Censores Jurados
de Cuentas de
España*

TÉMPORE PROPERTIES SOCIMI, S.A.

BALANCE INTERMEDIO A 30 DE JUNIO DE 2020

(Expresado en euros)

| ACTIVO | Notas | 30/06/2020 | 31/12/2019 | PATRIMONIO NETO Y PASIVO | Notas | 30/06/2020 | 31/12/2019 |
|--|--------|--------------------|--------------------|--|-----------|--------------------|--------------------|
| ACTIVO NO CORRIENTE | | 354.499.835 | 315.455.930 | PATRIMONIO NETO | | 144.159.524 | 127.745.756 |
| Inmovilizado intangible | | 7.424 | 1.271 | <i>FONDOS PROPIOS-</i> | 9 | 144.171.065 | 127.757.296 |
| Inversiones inmobiliarias | 4 | 353.837.709 | 314.898.261 | Capital | | 30.786.830 | 27.073.971 |
| Inversiones financieras a largo plazo | | 654.702 | 556.399 | Prima de emisión | | 120.280.354 | 105.169.018 |
| Derivados | 6 y 11 | 59.189 | 38.192 | Reservas | | (428.153) | (355.441) |
| Otros activos financieros largo plazo | 6 | 595.513 | 518.207 | Acciones y participaciones en patrimonio propias | | (303.494) | (297.582) |
| | | | | Resultados de ejercicios anteriores | | (4.985.261) | (1.102.689) |
| | | | | Otras aportaciones de socios | | 1.152.590 | 1.152.590 |
| | | | | Resultado del ejercicio / periodo | 11 | (2.331.802) | (3.882.572) |
| | | | | Ajuste por cambios de valor | | (11.540) | (11.540) |
| | | | | PASIVO NO CORRIENTE | | 217.133.052 | 194.477.515 |
| ACTIVO CORRIENTE | | 11.825.920 | 10.673.540 | Deudas a largo plazo | | 217.133.052 | 194.477.515 |
| Existencias | 7 | 480.971 | - | Deuda con entidades de crédito largo plazo | 10 | 215.856.091 | 193.478.699 |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | | 1.000.213 | 1.314.342 | Otros pasivos financieros largo plazo | 10 | 1.276.961 | 998.816 |
| Clientes por ventas y prestaciones de servicios | 6 | 987.471 | 1.178.008 | PASIVO CORRIENTE | | 5.033.178 | 3.906.200 |
| Otros créditos con las Administraciones Públicas | 12.1 | 12.743 | 136.334 | Provisiones a corto plazo | | 119.604 | 223.711 |
| Inversiones financieras a corto plazo | | 264.538 | 301.345 | Deudas a corto plazo | | 709.220 | 855.867 |
| Otros activos financieros corto plazo | 6 | 264.538 | 301.345 | Deuda con entidades de crédito corto plazo | 10 | 293.299 | 259.018 |
| Periodificaciones a corto plazo | | 161.107 | 148.281 | Otros pasivos financieros corto plazo | 10 | 415.921 | 596.849 |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | | 9.919.090 | 8.909.572 | Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | | 4.204.354 | 2.826.622 |
| Tesorería | 8 | 9.919.090 | 8.909.572 | Acreedores varios | 10 | 4.114.613 | 2.642.244 |
| | | | | Otras deudas con las Administraciones Públicas | 12.1 | 89.741 | 184.378 |
| TOTAL ACTIVO | | 366.325.754 | 326.129.470 | TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO | | 366.325.754 | 326.129.471 |

Las notas 1 a 15 adjuntas y el Anexo I son partes integrantes de los presentes estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020.

TÉMPORE PROPERTIES SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

(Expresada en euros)

| | Notas | 30/06/2020 | 30/06/2019 |
|---|-------|--------------------|--------------------|
| OPERACIONES CONTINUADAS | | | |
| Importe neto de la cifra de negocios | 12.1 | 6.693.929 | 5.237.389 |
| Prestación de servicios | | 6.693.929 | 5.237.389 |
| Gastos de personal | 12.2 | (435.502) | (316.646) |
| Sueldos, salarios y asimilados | | (386.857) | (281.248) |
| Cargas sociales | | (48.645) | (35.398) |
| Otros gastos de explotación | 12.3 | (4.056.150) | (4.489.161) |
| Servicios exteriores | | (3.029.554) | (3.697.913) |
| Tributos | | (718.269) | (671.899) |
| Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales | 6 | (308.328) | (119.349) |
| Amortización del inmovilizado y de las inversiones inmobiliarias | 4 | (1.953.955) | (1.763.140) |
| Deterioro y resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias | 4 | 158.606 | 62.993 |
| Resultado por enajenaciones y otras | | 158.606 | 62.993 |
| Otros resultados | | - | - |
| RESULTADO DE EXPLOTACIÓN | | 406.927 | (1.268.565) |
| RESULTADO FINANCIERO | | (2.726.677) | (60) |
| RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS | 12.4 | (2.319.750) | (1.268.625) |
| Impuestos sobre beneficios | | (12.051) | (1.116) |
| RESULTADO DEL PERIODO | | (2.331.802) | (1.269.741) |

Las notas 1 a 15 adjuntas y el Anexo I son partes integrantes de los presentes estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020.

TÉMPORE PROPERTIES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS

MESES

TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS INTERMEDIO

(Expresado en euros)

| | Notas | 30/06/2020 | 30/06/2019 |
|---|-------|--------------------|--------------------|
| RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I) | 3 | (2.331.802) | (1.269.741) |
| TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II) | | (72.712) | (13.669) |
| TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III) | | | - |
| TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III) | | (2.404.513) | (1.283.410) |

Las notas 1 a 15 adjuntas y el Anexo I son partes integrantes de los presentes estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020.



TÉMPORE PROPERTIES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES

TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO

(Expresado en euros)

| | Capital | Prima de emisión | Reservas | (Acciones y participaciones en patrimonio propias) | Resultados de ejercicios anteriores | Otras aportaciones de accionistas | Ajuste por cambios de valor | Resultado del ejercicio/periodo | TOTAL |
|--|------------|------------------|-----------|--|-------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|---------------|
| SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE 2018 | 27.073.971 | 297.277.606 | (341.436) | (219.453) | (718.295) | 1.152.590 | - | (384.394) | 323.840.589 |
| Total ingresos y gastos reconocidos | - | - | (13.669) | - | - | - | - | (1.269.741) | (1.283.410) |
| Distribución del resultado del ejercicio anterior | - | - | - | - | (384.394) | - | - | 384.394 | - |
| Operaciones con socios o propietarios | - | - | - | 19.689 | - | - | - | - | 19.689 |
| Operaciones con acciones o participaciones propias | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2019 | 27.073.971 | 297.277.606 | (355.105) | (199.764) | (1.102.689) | 1.152.590 | - | (1.269.741) | 322.576.868 |
| Total ingresos y gastos reconocidos | - | - | (336) | - | - | - | (11.540) | (2.612.831) | (2.624.707) |
| Distribución del resultado del ejercicio anterior | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Operaciones con socios o propietarios | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Distribución de dividendos | - | (192.108.588) | - | - | - | - | - | - | (192.108.588) |
| Operaciones con acciones o participaciones propias | - | - | - | (97.818) | - | - | - | - | (97.818) |
| SALDO FINAL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 | 27.073.971 | 105.169.018 | (355.441) | (297.582) | (1.102.689) | 1.152.590 | (11.540) | (3.882.572) | 127.745.755 |
| Total ingresos y gastos reconocidos | - | - | (72.712) | - | - | - | - | (2.331.802) | (2.404.514) |
| Distribución del resultado del ejercicio anterior | - | - | - | - | (3.882.572) | - | - | 3.882.572 | - |
| Operaciones con socios o propietarios | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Aumentos de capital (Nota 9) | 3.712.859 | 15.111.336 | - | - | - | - | - | - | 18.824.195 |
| Operaciones con acciones o participaciones propias (Nota 9) | - | - | - | (5.912) | - | - | - | - | (5.912) |
| SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2020 | 30.786.830 | 120.280.354 | (428.153) | (303.494) | (4.985.261) | 1.152.590 | (11.540) | (2.331.802) | 144.159.524 |

Las notas 1 a 15 adjuntas y el Anexo I son parte integrante de los presentes estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020.



TÉMPORE PROPERTIES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES

TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020

(Expresado en euros)

| | Notas | 30/06/2020 | 30/06/2019 |
|---|--------|---------------------|------------------|
| FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I) | | 3.227.921 | (34.831) |
| Resultado del periodo antes de impuestos | | (2.319.750) | (1.268.625) |
| Ajustes al resultado: | | 4.830.354 | 1.819.496 |
| Amortización de las inversiones inmobiliarias (+) | 4 | 1.953.955 | 1.763.140 |
| Variación de provisiones (+/-) | 11.3 | 308.328 | 119.349 |
| Resultado por bajas y enajenaciones de inversiones inmobiliarias | 4 | (158.606) | (62.993) |
| Gastos financieros | 10 | 2.726.677 | - |
| Cambios en el capital corriente: | | 717.317 | (585.702) |
| Existencias (+/-) | 7 | (480.971) | 1.121 |
| Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-) | 6 | (29.390) | (1.019.557) |
| Otros activos y pasivos no corrientes (+/-) | 6 y 10 | (261.054) | (205.829) |
| Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-) | | 1.287.893 | 710.147 |
| Otros activos y pasivos corrientes (+/-) | 6 y 10 | 200.839 | (71.584) |
| FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II) | | (40.740.945) | 3.035.853 |
| Pagos por inversiones: | | (41.814.796) | (132.555) |
| Inversiones Inmobiliarias | 4 | (41.807.669) | (132.555) |
| Inmovilizado intangible | | (7.127) | - |
| Cobros por inversiones: | | 1.073.851 | 3.168.408 |
| Inversiones Inmobiliarias | | 1.073.851 | 3.168.408 |
| FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III) | | 38.522.542 | 19.689 |
| Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio | | 18.818.283 | 19.689 |
| Adquisición de instrumentos de patrimonio propio | 9 | (5.912) | (13.361) |
| Emisión de instrumentos de patrimonio propio | 9 | 18.824.195 | 33.050 |
| Cobros y pagos por instrumentos de pasivos financieros: | | 19.704.259 | - |
| Emisión de deuda con entidades de crédito | | 21.131.047 | - |
| Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito | | (1.405.788) | - |
| Otras deudas | | (21.000) | - |
| EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV) | | - | - |
| AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV) | | 1.009.518 | 3.020.711 |
| Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo | | 8.909.572 | 2.525.220 |
| Efectivo o equivalentes al final del periodo | 8 | 9.919.090 | 5.545.931 |

Las notas 1 a 14 adjuntas y el Anexo I son partes integrantes de los presentes estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020.



(Expresadas 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 aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio ("la Ley de Sociedades de Capital") mediante escritura pública otorgada ante el ilustre notario de Madrid D. Jesús Roa Martínez. Se halla inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 36-087, Folio 202, Sección 8ª, Hoja M-648435, Inscripción 1ª.

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

La actividad principal de la Sociedad es la adquisición y promoción de inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y se rige por la Ley 11/2009 del 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" (la "Ley SOCIMI" 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 satisfice.

La totalidad de las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en el mercado alternativo bursátil (MAB) y forman parte del segmento SOCIMI.

Con fecha 4 de julio de 2019, la Sociedad suscribió un contrato de financiación corporativa. El contrato contempla el otorgamiento de un préstamo por importe de 195.882.014 euros ("*Term Facility*") y de una línea de crédito por importe de 5.000.000 euros ("*CAPEX Facility*"). El importe del préstamo fue dispuesto por la Sociedad con fecha 7 de agosto 2019, mientras que la línea de crédito se encuentra no dispuesta a la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios. Durante el primer semestre del ejercicio 2020, se han firmado tres ampliaciones de dicho contrato con fecha 27 de febrero, 6 de marzo y 26 de marzo, por importe de 8.116.167 euros, 13.642.500 euros y 1.025.130 euros respectivamente. La financiación tiene un vencimiento de 2 años, siendo la misma prorrogable durante 3 años más (ver nota 10).

Con fecha 5 de agosto de 2019, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad aprobó la devolución de prima de emisión por importe de 7,10 euros brutos por cada acción con derecho a voto. El

(Expresadas en Euros)

importe total de la devolución ascendió a 192.109 miles de euros y fue abonado el 7 de agosto de 2019 (ver nota 9).

Con fecha 6 de agosto de 2019, se hizo efectiva la transmisión, por parte de Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (en adelante "Sareb, S.A."). a Témpore Holdings SCSp, sociedad de nacionalidad luxemburguesa y con domicilio social en calle Eugène Ruppert 5C, L-2453 Luxemburgo, controlada por TPG Real Estate Partners III, L.P. (en adelante "TPG"), de las acciones representativas del 75% del capital social de la Sociedad. Como consecuencia de esta operación, TPG se convirtió en titular de 20.305.479 acciones de la Sociedad, representativas del 75% de su capital social y Sareb, S.A. de 6.531.825 acciones de la Sociedad, representativas de un 24,12% de su capital social (ver nota 9). Como consecuencia de este cambio accionarial se procedió a la destitución y nombramiento de nuevos consejeros de la Sociedad.

Atendiendo a lo dispuesto en los estatutos sociales de la Sociedad, todo accionista que haga una oferta de al menos del 50% del capital social, debe realizar una oferta de compra dirigida a la totalidad de los restantes accionistas. Derivada de la oferta de adquisición de acciones formulada por Tempore Holdings SCSp, sociedad controlada por TPG y dirigida a los accionistas de la Sociedad distintos de Sareb, S.A., se realizó en fecha 5 de julio de 2019 una oferta de compra para que los accionistas minoritarios pudiesen transmitir sus acciones a TPG en los mismos términos de la transmisión de las acciones de Sareb, S.A. Esta oferta fue aceptada por accionistas titulares de 196.772 acciones representativas de 0,727% del capital social.

Con fecha 28 de febrero de 2020, la Sociedad ha adquirido a Global Pantelaria, S.A. 153 viviendas, 165 plazas de aparcamiento y 57 trasteros en Castellón (Comunidad de Valencia). Esta compraventa se complementó con la adquisición, el 30 de marzo de 2020, de 16 viviendas, 17 plazas de aparcamiento y 8 trasteros del mismo inmueble y pertenecientes al mismo vendedor (Global Pantelaria, S.A.)

Con fecha 9 de marzo de 2020, la Sociedad ha adquirido a Sareb, S.A. 184 viviendas, 194 plazas de aparcamiento y 89 trasteros. La cartera de viviendas adquirida se compone, principalmente, de promociones localizadas en Almazora (Castellón), Arroyo de la Encomienda (Valladolid), Leganés (Madrid), Villareal (Castellón) y Madrid (ver nota 5).

Con fecha 22 de abril de 2020 la Junta General de Accionistas ha aprobado la ampliación de capital mediante compensación de créditos con su socio mayoritario Témpore Holdings SCSp, en virtud de los artículos 286, 296, 297, y 301 de la Ley de Sociedades de Capital. La Sociedad ha acordado ampliar el capital social en la cifra de 3.712.859 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 3.712.859 acciones nuevas nominativas de un euro de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación y una prima de emisión de 4,07 euros por acción (ver nota 9). Con fecha 22 de abril de 2020, la Junta General de Accionistas ha aprobado la ampliación de capital mediante la compensación, en virtud de los artículos 286, 296, 297, y 301 de la Ley de Sociedades de Capital, de los siguientes préstamos:

- Préstamo formalizado el 24 de febrero de 2020 con Témpore Holdings SCSp por importe de 9.500.000 euros.
- Contrato de cesión de posición deudora con Témpore Holdings SCSp, firmado el 6 de marzo de 2020, por importe de 9.324.000 euros. Por medio de este contrato, la compañía ha cedido a Témpore Holdings SCSp la posición deudora que ostentaba frente a Sareb, S.A. derivada del precio diferido en el marco de la adquisición de activos realizada el 6 de marzo de 2020 (ver nota 4). En dicho contrato se ratifica que la cantidad de 9.324.200 euros se consideran líquidos, vencidos y exigibles a la fecha y se insta a convocar la Junta General de Accionistas para el acuerdo de capitalización de dicho préstamo.

En consecuencia, el importe de la prima de emisión total correspondientes a las acciones nuevas asciende a 15.111.336,13 euros, siendo el importe total por desembolsar en concepto de capital y prima de emisión de 18.824.195,13 euros (ver nota 9). Este hecho ha modificado el artículo 6 de los Estatutos Sociales relativo a la cifra del capital social. El aumento de capital ha sido inscrito en el Registro Mercantil con fecha 10 de junio de 2020.

Por último, el pasado 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud calificó el brote de Coronavirus COVID-19 con la categoría de pandemia, debido a su rápida propagación a nivel global, afectando a más de 150 países.

(Expresadas en Euros)

En el marco de esta pandemia, la Sociedad ha alcanzado una serie de acuerdos de diferimiento parcial de la renta devengada con determinados inquilinos que se vieron impactados por la situación vivida. Dichos acuerdos suponían aproximadamente el 6% de los contratos vivos a 30 de junio de 2020 y no implican, en ningún caso, quita de los importes mensuales devengados. Más allá de estas situaciones particulares, la Sociedad no ha experimentado un impacto significativo en la cuenta de resultados del periodo de 6 meses terminado al 30 de junio de 2020, habiendo incluso mejorado determinados ratios clave del negocio tales como la ocupación total de su cartera.

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

Requisitos de inversión (Art. 3)

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

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 SOCIMI.

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 las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.

La Sociedad no tiene sociedades dependientes al 30 de junio de 2020 ni al 31 de diciembre de 2019.

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

(Expresadas en Euros)

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

Capital mínimo requerido (Art. 5)

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

Obligación de Distribución de resultados (Art. 6)

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

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.
- 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 SOCIMI, 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.

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 período 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 período 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 períodos 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

(Expresadas en Euros)

superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

b) Aportación no dineraria de activos

Con fecha 4 de diciembre de 2018, Sareb, S.A. realizó 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 (ver notas 4 y 9).

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.

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 423.593 euros, se registró, 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 (ver notas 4 y 9).

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 registró, junto a una provisión de insolvencias del mismo importe, dentro del epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" del balance.

El valor de ambas aportaciones fue 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 fueron consideradas como una segregación de negocio del principal accionista por lo que se procedió 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 ("*Asset Management*") con Azora Gestión S.G.I.I.C., S.A. (en adelante la "Sociedad Gestora" o "Azora") 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.

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.

(Expresadas en Euros)

Por su parte, los servicios de *Asset Management* se diferencian entre un componente fijo, (un 0,3% de la última valoración disponible), y otro variable, (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).

El 30 de noviembre expiró el contrato de gestión operativa, así como de gestión estratégica con Azora Gestión S.G.I.I.C., S.A., sin que se procediese a su renovación. Con efectos 1 de diciembre de 2019, la Sociedad y BSERVICER BASICO, S.L., sociedad del Grupo Básico (en adelante "Básico"), suscribieron un contrato de *Property Management* en virtud del cual Básico prestará a la Sociedad los servicios de gestión de activos y arrendamiento, comercialización de activos en arrendamiento y venta, contabilidad, administración y *reporting*, así como de otros servicios adicionales relacionados con la gestión operativa de la cartera de inmuebles de la que es titular.

La prestación de los principales servicios anteriormente descritos se remunera siguiendo el siguiente esquema:

- Por los servicios de *Property Management*, 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 y el número de viviendas bajo gestión, pudiendo ser como máximo el 4,10% en función de los parámetros mencionados anteriormente.
- Por los honorarios de comercialización, como un número de Rentas Arrendaticias mensuales en función del periodo de comercialización del activo correspondiente, pudiendo oscilar entre una mensualidad y media y las tres cuartas partes de una mensualidad.
- Los honorarios relativos a los servicios de intermediación consistirán en una cantidad equivalente a un % del precio por cada venta intermediada.
- Los honorarios relativos a la contabilidad inmobiliaria se determinan en función del número de viviendas. Los honorarios relativos a la contabilidad y gestión de la tesorería corporativa ascenderán a una cantidad fija anual.

La duración inicial del contrato es de dos años y un mes, venciendo el 31 de diciembre de 2021, prorrogable anualmente salvo que se dé un preaviso de al menos seis meses por cualquiera de las partes.

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 importe 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 prórrogas 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 consistían en un importe fijo de 11.393 euros que se devengaban y pagaban con carácter mensual. Dicha adenda establecía un vencimiento fijado para el 31 de diciembre de 2018, pudiéndose establecer prórrogas trimestrales por acuerdo de ambas partes.

Con fecha 5 de agosto de 2019, la Sociedad firmó una nueva adenda a dicho contrato estableciendo unos nuevos honorarios por un importe fijo de 8.475 euros más el IVA aplicable (5.476 euros a partir del 15 de octubre de 2019) que se devengaban y se pagaban con carácter mensual. Dicha adenda establecía un vencimiento para el 31 de diciembre de 2019, pudiéndose establecer una única prórroga hasta el 20 de marzo de 2020, si bien la misma no se ha ejercitado por lo que al cierre del ejercicio 2019 el mismo se dio por vencido.

Con fecha 5 de agosto de 2019 la Sociedad firmó un contrato de servicios ("*Management Services Agreement*") con TPG RE- NEW YORK, INC., fundamentalmente relacionados con el apoyo en operaciones de adquisición de inmuebles, por el que se pueden devengar unos honorarios máximos anuales por importe de 400.000 euros.

(Expresadas en Euros)

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

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 redactó 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 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 los estados financieros intermedios

a) **Marco normativo de información financiera aplicable**

Los presentes estados financieros intermedios 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:

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

Si bien la Sociedad cumple los requisitos para formular estados financieros intermedios abreviados según lo dispuesto en los artículos 257, 258 y 261 de la Ley de Sociedades de Capital, los mismos han sido preparados completos atendiendo a lo dispuesto en la Circular 6/2018 del MAB.

(Expresadas en Euros)

Durante el período de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2020 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio anterior. La preparación de estos estados financieros intermedios, a pesar de no coincidir con el año fiscal de la Sociedad (ya que el cierre del ejercicio fiscal es el 31 de diciembre de cada año), no obedece al cumplimiento de requerimientos legales o reglamentarios si no a la obligación impuesta por la autoridad del Mercado Alternativo Bursátil según lo dispuesto en la Circular 6/2018 del MAB.

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019, formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad en la sesión celebrada el pasado 5 de marzo de 2020, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 22 de abril de 2020 y se han depositado en el Registro Mercantil de Madrid.

b) Imagen fiel

Los estados financieros intermedios correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo intermedio.

Los estados financieros intermedios han sido formulados con fecha 4 de agosto de 2020, por los administradores de la Sociedad con el objeto de cumplir con el requerimiento de presentación de información financiera intermedia a 30 de junio de 2020 en el Mercado Alternativo Bursátil.

c) Principios contables aplicados

En la preparación de estos estados financieros intermedios se han seguido los principios contables y las normas de valoración descritas en la nota 3. No existe ningún principio contable obligatorio que siendo su efecto significativo para la elaboración de los estados financieros intermedios se haya dejado de aplicar.

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

En la elaboración de los estados financieros intermedios adjuntos 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 (ver notas 3.2 y 4).
- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (ver nota 3.1).
- Impuesto sobre sociedades: La Sociedad optó al régimen fiscal de las SOCIMIs lo cual implica que el tipo impositivo en el Impuesto sobre sociedades asciende al 0% siempre y cuando se cumplan los requisitos establecidos en la Ley de SOCIMI (ver nota 1) y por el regulador del sistema multilateral de negociación en el que cotizan las acciones de la Sociedad. De acuerdo con lo establecido en dicha ley, siempre y cuando las acciones de la Sociedad sean admitidas a cotización en un mercado regulado en un sistema multilateral de negociación atendiendo a lo dispuesto en los artículos 3 y 4 de la ley SOCIMI respectivamente la renta fiscal 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 a 31 de diciembre de 2020. La Sociedad ha reconocido el correspondiente gasto por Impuesto sobre Sociedades asociado a las rentas generadas por las unidades vendidas para las cuales no se ha cumplido el criterio de permanencia en arrendamiento durante un periodo de 3 años, establecido por la Ley SOCIMI.
- El cálculo de la remuneración variable de los servicios de "Asset Management" (ver nota 1.c).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al 30 de junio de 2020, es posible que acontecimientos futuros obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los

(Expresadas en Euros)

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**

La información contenida en los presentes estados financieros intermedios referida al ejercicio 2019 y al período de seis meses del período terminado el 30 de junio de 2019 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2020.

f) **Agrupación de partidas**

Determinadas partidas del balance intermedio, de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, del estado de cambios en el patrimonio neto intermedio y del estado de flujos de efectivo intermedio 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 período de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2019.

h) **Impacto medioambiental**

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

Por esta razón, en los presentes estados financieros intermedios no se desglosa ninguna información relativa a esta materia.

3. Normas de registro y valoración

3.1 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance intermedio 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 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 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 cual se incorpora el importe de las inversiones adicionales o complementarias que se realizan, y posteriormente se minora por 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

(Expresadas en Euros)

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, ni cargas financieras como mayor coste de sus Inversiones Inmobiliarias en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020, ni durante los ejercicios anteriores.

Amortización

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

| | Porcentaje Anual | Años de Vida Útil Estimados |
|---------------------------------|------------------|-----------------------------|
| Sistema de amortización lineal: | | |
| Construcciones | 2 | 50 |
| 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 traspasan a su correspondiente epígrafe dentro de Inversiones Inmobiliarias, según su naturaleza. No existen inversiones inmobiliarias en curso al 30 de junio de 2020, ni a 31 de diciembre de 2019.

3.2 Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias

Siempre que existan indicios de pérdida de valor de las Inversiones Inmobiliarias, y al menos al cierre del ejercicio, 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 solicita a cierre del ejercicio una valoración a un experto independiente. Dicha valoración es realizada de acuerdo con las normas de tasación y valoración emitidas por el *Royal Institute of Chartered Surveyors* (RICS) del Reino Unido y por las normas internacionales de valoración (*International Valuation Standards*, IVS) formuladas por el Comité de Normas Internacionales de Valoración (IVSC).

Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias y se revierten cuando las circunstancias que lo motivaron dejan de existir. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría en el balance intermedio 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 30 de junio de 2020 y por tanto no han procedido al registro de deterioro alguno.

3.3 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 30 de junio de 2020 ni 2019, la Sociedad no tiene contratos de arrendamiento financiero.

(Expresadas en Euros)

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 intermedio conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo de duración prevista 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 estimado del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado sobre una base lineal.

3.4 Activos financieros

Clasificación

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

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

Valoración inicial

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

Valoración posterior

Las fianzas y depósitos entregados se valoran al importe desembolsado dado que la diferencia entre el importe desembolsado y el valor razonable 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.

3.5 Derivados financieros y cobertura contable

Los derivados financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable. El método para reconocer las pérdidas o ganancias resultantes depende de si el derivado se ha designado como instrumento de cobertura o no y, en su caso, del tipo de cobertura. La Sociedad designa determinados derivados como:

- a) Cobertura del valor razonable

Los cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como coberturas del valor razonable se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias, junto con cualquier cambio en el valor

(Expresadas en Euros)

razonable del activo o pasivo cubierto que sea atribuible al riesgo cubierto.

b) Cobertura de los flujos de efectivo

La parte efectiva de cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen transitoriamente en el patrimonio neto. Su imputación a la cuenta de pérdidas y ganancias se realiza en los ejercicios en los que la operación cubierta prevista afecte al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluyen en el coste del activo cuando se adquiere o del pasivo cuando se asume.

La pérdida o ganancia relativa a la parte no efectiva se reconoce inmediatamente en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad ha contratado, con fecha 7 de agosto de 2019 y 15 de abril de 2020, dos CAPs con las condiciones que se estipulan en la nota 11 de las presentes notas explicativas. Los mismos cumplen con las condiciones para ser considerados de cobertura contable por lo que las variaciones del valor razonable han sido registradas en el patrimonio neto.

3.6 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, así como las cuentas pignoradas vinculadas a la financiación corporativa (ver nota 8).

3.7 Patrimonio neto

El capital social se compone de acciones ordinarias nominativas admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil en el segmento SOCIMI.

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

En el caso de que la Sociedad adquiera acciones propias, la compensación pagada incluye cualquier coste que tenga un incremento que sea directamente atribuible y será deducido del patrimonio neto hasta que las acciones sean canceladas. Cuando estas acciones se vendan o se vuelvan a emitir, cualquier importe recibido será imputado directamente al patrimonio neto.

3.8 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 que salvo evidencia en contrario es el precio de la transacción que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método de tipo de interés efectivo. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia. 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.

(Expresadas en Euros)

En el caso de producirse la 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.

Los pasivos financieros se dan de baja cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

3.9 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 intermedia. 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 intermedio 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 intermedio 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 sólo en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros 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 temporaria 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 temporaria vaya a revertir en el futuro y se espere disponer de una ganancia fiscal suficiente contra la que utilizar la diferencia temporaria.

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

(Expresadas en Euros)

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 tiene 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. de las presentes notas explicativas.

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 períodos 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, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la Sociedad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (a este efecto, se tendrá en consideración la cuota adeudada en virtud de la Ley del Impuesto sobre la Renta de los No Residentes).

Sin embargo, ese gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades cuyo objeto sea la tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMIs o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquellas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, al tipo de gravamen del 10%.

Otros impuestos:

Dado que la Sociedad se dedica al arrendamiento de viviendas residenciales a particulares en su mayoría, el IVA soportado no 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. Adicionalmente la Sociedad se beneficiaba, hasta el 6 de agosto de 2019, momento en el que se hace efectiva la transmisión por parte de Sareb, S.A. a TPG del 75% del capital social de la Sociedad, de una bonificación del 100% en dichos impuestos en operaciones entre la Sociedad y Sareb, S.A.

3.10 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

(Expresadas en Euros)

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.

3.11 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 intermedio 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 el beneficio atribuible a sus accionistas después de ciertos ajustes. La Sociedad reconoce una provisión cuando está contractualmente obligada o cuando la práctica en el pasado ha creado una obligación implícita.

c) Plan de incentivos a largo plazo

Con fecha 5 de marzo de 2020, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó un plan de incentivos a largo plazo dirigido al Consejero Delegado y el resto de los empleados de la Sociedad.

El plan de incentivos se materializaría, en su caso, si el actual accionista principal de la Sociedad consigue, en el momento de la desinversión total de su participación, una tasa interna de retorno (TIR) superior al 10% en relación con las aportaciones de capital realizadas hasta el momento de su desinversión. Los beneficiarios recibirán, bajo dicho Plan de Incentivos, hasta un máximo de 3% sobre el exceso del 10% de rentabilidad obtenido por el accionista mayoritario.

Dada la incertidumbre existente en relación con el periodo en el que se harían líquidas las posiciones anteriormente descritas, y el importe de la rentabilidad a obtener por su principal accionista, no es posible estimar cuál sería el importe a devengar por dicho plan de incentivos, de existir, con la información disponible actualmente. En consecuencia, no se ha procedido a realizar provisión alguna, pero si a desglosar dicha información en los presentes estados financieros intermedios.

3.12 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 intermedio.

(Expresadas en Euros)

3.13 Moneda funcional y de presentación

Los presentes estados financieros intermedios se presentan en euros, siendo el euro la moneda de presentación y funcional de la Sociedad.

3.14 Estado de flujos de efectivo

El estado de flujos de efectivo ha sido elaborado utilizando el método indirecto, y en el mismo se utilizan las siguientes expresiones con el significado que se indica a continuación:

- Actividades de explotación: actividades que constituyen los ingresos ordinarios de la sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o financiación.
- Actividades de inversión: actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

3.15 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.

4. Inversiones Inmobiliarias

El movimiento del epígrafe de Inversiones Inmobiliarias durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 y el ejercicio 2019, ha sido el siguiente:

Al 30 de junio de 2020

| | Importe en Euros | | | |
|--|------------------------|--------------------|------------------|------------------------|
| | Saldo al 31/12/2019 | Adiciones | Bajas | Saldo al 30/06/2020 |
| Coste: | | | | |
| Otras Instalaciones | 397.870 | 81.932 | (121) | 479.681 |
| Mobiliario | 256.067 | 4.669 | (1.555) | 259.181 |
| Terrenos | 147.226.035 | 11.921.537 | (171.123) | 158.976.449 |
| Construcciones | 172.448.557 | 29.799.531 | (757.631) | 201.490.457 |
| Total coste | 320.328.529 | 41.807.669 | (930.430) | 361.205.768 |
| Amortización acumulada: | | | | |
| Otras Instalaciones | (27.850) | (21.303) | 10 | (49.143) |
| Mobiliario | (24.544) | (12.900) | 31 | (37.413) |
| Construcciones | (5.377.874) | (1.918.777) | 15.148 | (7.281.503) |
| Total amortización acumulada | (5.430.268) | (1.952.980) | 15.189 | (7.368.059) |
| Inversiones inmobiliarias netas | 314.898.261 | 39.854.689 | (915.241) | 353.837.709 |

(Expresadas en Euros)

Al 31 de diciembre de 2019

| | Importe en Euros | | | |
|--|---------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| | Saldo al 31/12/2018 | Adiciones | Bajas | Saldo al 31/12/2019 |
| Coste: | | | | |
| Otras Instalaciones | 141.119 | 256.751 | - | 397.870 |
| Mobiliario | 101.969 | 154.098 | - | 256.067 |
| Terrenos | 150.273.479 | - | (3.047.444) | 147.226.035 |
| Construcciones | 175.047.028 | - | (2.598.471) | 172.448.557 |
| Total coste | 325.563.595 | 410.849 | (5.645.915) | 320.328.529 |
| Amortización acumulada: | | | | |
| Otras Instalaciones | (5.790) | (22.060) | - | (27.850) |
| Mobiliario | (7.958) | (16.586) | - | (24.544) |
| Construcciones | (1.972.498) | (3.477.561) | 72.185 | (5.377.874) |
| Total amortización acumulada | (1.986.246) | (3.516.207) | 72.185 | (5.430.268) |
| Inversiones inmobiliarias netas | 323.577.349 | (3.105.358) | (5.573.730) | 314.898.261 |

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2020, la Sociedad ha procedido a la venta de 5 activos (38 activos durante el ejercicio 2019), todos ellos de manera individualizada, dándose de baja principalmente un coste de 930.430 euros y una amortización acumulada de 15.189 euros (5.645.915 euros de coste y 72.185 euros de amortización acumulada en el ejercicio 2019). El beneficio neto de las diferentes ventas ha ascendido 158.606 euros (524.796 euros de beneficio neto en el ejercicio 2019) registrado bajo el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias intermedia.

Con fecha 27 de febrero de 2020, la Sociedad ha adquirido a Global Pantelaria, S.A. 153 viviendas, 165 plazas de aparcamiento y 57 trasteros, de un inmueble situado en Castellón. Esta compraventa se complementó con la adquisición, el 30 de marzo de 2020, de 16 viviendas, 17 plazas de aparcamiento y 8 trasteros del mismo inmueble y pertenecientes al mismo vendedor (Global Pantelaria, S.A.)

Con fecha 6 de marzo de 2020, la Sociedad ha adquirido a Sareb, S.A. 184 viviendas, 194 plazas de aparcamiento y 89 trasteros. La cartera de viviendas adquirida se compone, principalmente, de promociones localizadas en Almazora (Castellón), Arroyo de la Encomienda (Valladolid), Leganés (Madrid), Villareal (Castellón) y Madrid.

El precio de adquisición de las compraventas realizadas en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 ha ascendido a 40.369.820 euros, quedando aplazado el pago de 9.324.000 euros hasta el 6 de septiembre de 2021.

En la misma fecha, la Sociedad ha firmado un contrato de cesión de posición deudora con su accionista mayoritario Témpore Holdings SCSp, por importe de 9.324.000 euros ("Assignment Agreement"). Por medio de dicho contrato, la compañía le cede a Témpore Holdings SCSp, la posición deudora que ostentaba con Sareb, S.A. En dicho contrato se ratifica que la cantidad de 9.324.200 euros se consideran líquidos, vencidos y exigibles a la fecha y se insta a convocar la Junta General de Accionistas para el acuerdo de capitalización de dicho préstamo. El 22 de abril de 2020, la Junta General de Accionistas ha aprobado la capitalización de dicho préstamo (ver nota 9).

Durante el ejercicio 2019, la Sociedad no adquirió ningún activo.

La superficie total alquilable de la cartera inmobiliaria asciende a 282.685 metros cuadrados al 30 de junio de 2020 (215.611 metros cuadrados a 31 de diciembre 2019).

Al 30 de junio 2020 y a 31 de diciembre de 2019 todos los activos de la Sociedad se encuentran libres de cargas.

En el Anexo I de las presentes notas explicativas se presenta el detalle unitario de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad

(Expresadas en Euros)*Procedimiento de valoración*

Al 30 de junio de 2020, las inversiones inmobiliarias se encuentran registradas al coste de adquisición menos su amortización acumulada, el cual fue fijado en base a las valoraciones realizadas por un experto independiente en el momento de su aportación. Según los administradores de la Sociedad no se han puesto de manifiesto indicios de deterioro al 30 de junio de 2020, no habiéndose hecho valoración alguna por parte de un experto independiente.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020, no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ninguna inversión inmobiliaria (ni a 31 de diciembre de 2019).

Bienes totalmente amortizados

No existen elementos totalmente amortizados al 30 de junio de 2020 ni a 31 de diciembre de 2019.

Compromisos de venta

Al 30 de junio de 2020 ni a 31 de diciembre de 2019 no existen compromisos de venta de importe significativo sobre la cartera de inversiones inmobiliarias de la Sociedad.

Seguros

La Sociedad tiene contratadas pólizas de seguro para cubrir los riesgos a los que están sujetos las inversiones inmobiliarias. A juicio de los administradores de la Sociedad, dichas pólizas se consideran suficientes para cubrir el valor en libros de los activos asegurados.

5. Arrendamientos

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

| Cuotas mínimas | Miles de Euros | |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| | 30/06/2020 | 31/12/2019 |
| Menos de un año | 12.702.248 | 10.814.565 |
| Entre uno y cinco años | 44.317.061 | 32.290.010 |
| Más de cinco años | 11.358.577 | 9.495.887 |
| Total | 68.377.886 | 52.600.462 |

(Expresadas en Euros)

6. Activos financieros**6.1 Análisis por categorías**

A 30 de junio 2020 y 31 de diciembre 2019, los activos financieros se desglosan de la siguiente manera:

| | Euros | |
|---|------------------|------------------|
| | 30/06/2020 | 31/12/2019 |
| Activos financieros no corrientes | 654.702 | 556.399 |
| Inversiones financieras a largo plazo | 595.513 | 518.207 |
| Otros activos financieros | 595.513 | 518.207 |
| Instrumentos financieros derivados | 59.189 | 38.192 |
| Activos financieros corrientes | 1.252.009 | 1.479.353 |
| Inversiones financieras a corto plazo | 264.538 | 301.345 |
| Otros activos financieros | 264.538 | 301.345 |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | 987.471 | 1.178.008 |
| Clientes por ventas y prestación de servicios | 987.471 | 1.178.008 |
| Total | 1.906.711 | 2.035.752 |

6.2 Análisis por vencimientos

A 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, los activos financieros clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

30 de junio de 2020

| | Activos financieros | | | | | | Total |
|---|---------------------|---------------|----------|------------|--------------|------------------|------------------|
| | 30/06/21 | 30/06/22 | 30/06/23 | 30/06/24 | 30/06/25 | Años Posteriores | |
| Fianzas depositadas | 264.538 | 31.612 | - | 250 | 6.741 | 556.910 | 860.051 |
| Instrumentos financieros derivados (nota 11) | - | 59.189 | - | - | - | - | 59.189 |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | 987.471 | - | - | - | - | - | 987.471 |
| Total | 1.252.009 | 90.801 | - | 250 | 6.741 | 556.910 | 1.906.711 |

(Expresadas en Euros)

31 de diciembre de 2019

| | Activos financieros | | | | | | |
|--|---------------------|----------------|---------------|----------|------------|---------------------|------------------|
| | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | Años Posteriores | Total |
| Fianzas depositadas | 301.345 | 232.550 | 15.612 | - | 129 | 269.916 | 819.552 |
| Instrumentos financieros derivados (nota 11) | - | - | 38.192 | - | - | - | 38.192 |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | 1.178.008 | - | - | - | - | - | 1.178.008 |
| Total | 1.479.353 | 232.550 | 53.801 | - | 129 | 269.916 | 2.035.752 |

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 857.486 euros a 30 de junio de 2020 (816.987 euros a 31 de diciembre de 2019).

Bajo el epígrafe "Instrumentos financieros derivados" se registra el valor razonable de los CAPs contratados por la Sociedad con fecha 7 de agosto de 2019 y 15 de abril de 2020, cuyas principales características se detallan en la nota 11. Atendiendo a dichas características, ambos se califican como de cobertura contable, por lo que las variaciones de valor se han registrado en el patrimonio neto a 30 de junio de 2020.

Movimiento provisiones por operaciones comerciales.

El desglose del movimiento de la provisión correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 y en el ejercicio 2019 es como sigue:

| | 30/06/2020 | 31/12/2019 |
|--|----------------|----------------|
| Saldo inicial | 562.448 | 173.073 |
| Provisión/reversión por deterioro de valor de cuentas a cobrar | 308.328 | 389.375 |
| Saldo final | 870.776 | 562.448 |

7. Existencias

A 30 de junio 2020, la Sociedad mantiene un importe de 300.980 euros correspondiente a la provisión de fondos realizada para hacer frente al pago de la inscripción en el Registro Mercantil de los activos adquiridos durante el primer semestre del ejercicio 2020. En el momento en el que la Sociedad reciba las facturas correspondientes procederá a compensar dicho saldo.

(Expresadas en Euros)

8. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye la tesorería de la Sociedad. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable:

| | Euros | |
|--|------------------|------------------|
| | 30/06/2020 | 31/12/2019 |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 9.919.090 | 8.909.572 |
| Total | 9.919.090 | 8.909.572 |

A 30 de junio de 2020, el saldo del epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" es de libre disposición salvo un total de 16.131 euros que se encuentra encomendado para su gestión al proveedor de liquidez, Renta4 Banco, S.A., (22.042 euros a 31 de diciembre de 2019) y 6.114.247 euros por obligaciones vinculadas al préstamo corporativo (ver nota 10) (5.815.895 euros a 31 de diciembre de 2019).

9. 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 Sareb, S.A.

Posteriormente, con fecha 24 de noviembre de 2017, la Sociedad realizó una nueva ampliación de capital mediante la emisión de 14.621.486 acciones de un euro de valor nominal y 11 euros de prima de emisión. Dicha ampliación de capital fue totalmente suscrita y desembolsada por Sareb, S.A. mediante la aportación no dineraria de una cartera de viviendas destinada al alquiler valorada en 175.457.823 euros. (véase nota 4)

Con fecha 4 de diciembre de 2018, la Sociedad realizó una nueva ampliación de capital mediante 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 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. (véase nota 4)

Con fecha 6 de agosto de 2019, se hizo efectiva la transmisión, por parte de Sareb, S.A. a Témpore Holdings SCSp, sociedad de nacionalidad luxemburguesa y con domicilio social en calle Eugène Ruppert 5C, L-2453 Luxemburgo, controlada por TPG Real Estate Partners III, L.P. (en adelante "TPG"), de las acciones representativas del 75% del capital social de la Sociedad. Como consecuencia de esta operación, TPG se convirtió en titular de 20.305.479 acciones de la Sociedad, representativas del 75% de su capital social y Sareb, S.A. de 6.531.825 acciones de la Sociedad, representativas de un 24,12% de su capital social. Como consecuencia de este cambio accionarial se ha procedido a la destitución y nombramiento de nuevos consejeros de la Sociedad.

Atendiendo a lo dispuesto en los estatutos sociales de la Sociedad, todo accionista que haga una oferta de al menos el 50% del capital social, debe realizar una oferta de compra dirigida a la totalidad de los restantes accionistas. Derivada de la oferta de adquisición de acciones formulada por Témpore Holdings SCSp, sociedad controlada por TPG y dirigida a los accionistas de la Sociedad distintos de Sareb, S.A., se realizó en fecha 5 de julio de 2019 una oferta de compra para que los accionistas minoritarios pudiesen transmitir sus acciones a TPG en los mismos términos de la transmisión de las acciones de Sareb, S.A. Esta oferta fue aceptada por accionistas titulares de 196.772 acciones representativas del 0,727% del capital social.

Con fecha 22 de abril de 2020, la Junta General de Accionistas ha aprobado una ampliación de capital mediante la compensación de los préstamos que se detallan a continuación, en virtud de los artículos 286,296,297, y 301 de la Ley de Sociedades de Capital:

- Préstamo formalizado el 24 de febrero de 2020 con Témpore Holdings SCSp por importe de

(Expresadas en Euros)

9.500.000 euros.

- Contrato de cesión de posición deudora con Témpore Holdings SCSp, firmado el 6 de marzo de 2020, por importe de 9.324.000 euros. Por medio de este contrato, la compañía ha cedido a Témpore Holdings SCSp la posición deudora que ostentaba frente a Sareb, S.A. derivada del precio diferido en el marco de la adquisición de activos realizada el 6 de marzo de 2020 (ver nota 4). En dicho contrato se ratifica que la cantidad de 9.324.200 euros se consideran líquidos, vencidos y exigibles a la fecha y se insta a convocar la Junta General de Accionistas para el acuerdo de capitalización de dicho préstamo. El 22 de abril de 2020, la Junta General de Accionistas ha aprobado la capitalización de dicho préstamo (ver nota 9).

La Sociedad ha acordado ampliar capital social en la cifra de 3.712.859 euros mediante la emisión de 3.712.859 acciones nuevas nominativas de un euro de valor nominal cada una y una prima de emisión de 4,07 euros por acción, lo que supone un aumento de la prima de emisión por un importe de 15.111.336 euros. siendo el importe total capitalizado en concepto de capital y prima de emisión de 18.824.195,13 euros. Este hecho ha modificado el artículo 6 de los Estatutos Sociales relativo a la cifra del capital social. La ampliación ha sido inscrita en el Registro Mercantil con fecha 10 de junio de 2020.

En consecuencia, a 30 de junio de 2020 el capital de la Sociedad asciende a 30.786.830 euros (27.073.971 euros a 31 de diciembre de 2019) representado por 30.786.830 acciones de valor nominal un euro cada una (27.073.971 acciones de valor nominal un euro cada una a 31 de diciembre de 2019).

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

A 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 las sociedades que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior al 5% son las siguientes:

30 de junio de 2020:

| | % participación | Nº de acciones |
|--|-----------------|-------------------|
| Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (Sareb, S.A.) | 21,22% | 6.531.825 |
| TPG Real Estate Partners III, L.P. | 78,65% | 24.215.110 |
| Total | 99,87% | 30.746.935 |

31 de diciembre de 2019:

| | % participación | Nº de acciones |
|--|-----------------|-------------------|
| Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (Sareb, S.A.) | 24,12% | 6.531.825 |
| TPG Real Estate Partners III, L.P. | 75,72% | 20.502.251 |
| Total | 99,84% | 27.034.076 |

Prima de emisión

A 30 de junio de 2020 la prima de emisión asciende a 120.280.354 euros (297.277.606 euros a 31 de diciembre 2019).

Con fecha 5 de agosto de 2019, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad aprobó la devolución de prima de emisión por importe de 7,10 euros brutos por cada acción con derecho a voto. El importe total de dicha devolución ha ascendido a 192.109 miles de euros y fue abonado el 7 de agosto de 2019.

(Expresadas en Euros)

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.

A 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, la Sociedad no tiene constituido importe alguno como reserva legal.

Reserva voluntaria

Durante el período de 6 meses terminado el 30 de junio de 2020, las reservas voluntarias se han incrementado por importe de 72.712 euros, derivado de los gastos asociados a la ampliación de capital ocurrida en 2020, descrita anteriormente.

Aportaciones de socios

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

A 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019 el importe de otras aportaciones de socios asciende a 1.152.590 euros.

Acciones propias

El movimiento de las acciones propias correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 ha sido el siguiente:

| | 31/12/2019 | Altas | Bajas | 30/06/2020 |
|----------------------------|------------|-------|-------|------------|
| Acciones propias (euros) | 297.582 | 5.912 | - | 303.494 |
| Número de acciones propias | 27.468 | 1.178 | - | 28.646 |

Al 30 de junio de 2020 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 |
|--|----------------|-----------------------|-------------------------------------|----------------------------|
| Acciones propias al final del período de 6 meses terminado el 30 de junio 2020 | 28.646 | 28.646 | 10,59 | 303.494 |

A 31 de diciembre de 2019 la Sociedad poseía acciones propias de acuerdo con el siguiente detalle:

(Expresadas en Euros)

| | Nº de Acciones | Valor Nominal (Euros) | Precio Medio de Adquisición (Euros) | Coste Total de adquisición (Euros) |
|------------------|----------------|-----------------------|-------------------------------------|------------------------------------|
| Acciones propias | 27.468 | 27.468 | 10,84 | 297.582 |

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 con la figura del proveedor de liquidez.

Al 30 de junio de 2020, la Sociedad posee 28.646 acciones propias (27.468 a 31 de diciembre de 2019) con un coste total de adquisición de 303.494 euros (297.582 euros a 31 de diciembre de 2019).

Resultado de ejercicios anteriores

El día 22 de abril de 2020, tuvo lugar una Junta General de Accionistas de la Sociedad en la que se aprobó la aplicación del resultado del ejercicio 2019, con una pérdida de 3.882.572 de euros, a la cuenta 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, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus Accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

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

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

(Expresadas en Euros)

10. Pasivos financieros**10.1 Análisis por categorías**

Al 30 de junio 2020 y 31 de diciembre 2019, los importes de "Otros pasivos financieros" se desglosan de la siguiente manera:

| | Euros | |
|---|--------------------|--------------------|
| | 30/06/2020 | 31/12/2019 |
| Pasivos financieros no corrientes | 217.133.052 | 194.477.515 |
| Deudas con entidades de crédito a largo plazo | 215.856.091 | 193.478.699 |
| Deuda a largo plazo | 1.276.961 | 998.816 |
| Otros pasivos financieros | 1.276.961 | 998.816 |
| Pasivos financieros corrientes | 4.823.833 | 3.498.111 |
| Deudas con entidades de crédito a corto plazo | 293.299 | 259.018 |
| Deuda a corto plazo | 415.921 | 596.849 |
| Otros pasivos financieros | 415.921 | 596.849 |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | 4.114.613 | 2.642.244 |
| Total | 221.956.885 | 197.975.626 |

Al 30 de junio 2020 y 31 de diciembre 2019, el movimiento de las fianzas y depósitos se desglosa de la siguiente manera:

| | 30/06/2020 | | 31/12/2019 | |
|----------------------|------------------|----------------|------------------|----------------|
| | Fianzas | Depósitos | Fianzas | Depósitos |
| Saldo inicial | 1.130.157 | 449.484 | 852.319 | 690.545 |
| Altas | 280.535 | 44.809 | 618.776 | 67.821 |
| Bajas | (119.347) | (110.292) | (340.938) | (308.882) |
| Saldo final | 1.291.345 | 384.001 | 1.130.157 | 449.484 |

(Expresadas en Euros)

10.2 Análisis por vencimientos

Al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019, los pasivos financieros clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

30 de junio de 2020

| | Pasivos financieros | | | | | | Total |
|--|---------------------|----------|----------|--------------------|----------|------------------|--------------------|
| | 30/06/21 | 30/06/22 | 30/06/23 | 30/06/24 | 30/06/25 | Años Posteriores | |
| Deudas con entidades de crédito | 293.299 | - | - | 215.856.091 | - | - | 216.149.390 |
| Otros pasivos financieros | 398.386 | - | - | 1.276.961 | - | - | 1.675.347 |
| Reservas de alquiler | 12.535 | - | - | - | - | - | 12.535 |
| Reservas de ventas | 5.000 | - | - | - | - | - | 5.000 |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | 4.114.613 | - | - | - | - | - | 4.114.613 |
| Total | 4.823.833 | - | - | 217.133.052 | - | - | 221.956.885 |

31 de diciembre de 2019

| | Pasivos financieros | | | | | | Total |
|--|---------------------|----------------|---------------|----------|--------------------|------------------|--------------------|
| | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | Años Posteriores | |
| Deudas con entidades de crédito | 259.018 | - | - | - | 193.478.699 | - | 193.737.717 |
| Otros pasivos financieros | 580.825 | 448.228 | 30.091 | - | 250 | 520.247 | 1.579.641 |
| Reservas de alquiler | 11.024 | - | - | - | - | - | 11.024 |
| Reservas de ventas | 5.000 | - | - | - | - | - | 5.000 |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | 2.642.244 | - | - | - | - | - | 2.642.244 |
| Total | 3.498.111 | 448.228 | 30.091 | - | 193.478.949 | 520.247 | 197.975.626 |

10.3 Deudas con entidades de crédito

Con fecha 4 de julio de 2019, la Sociedad suscribió un contrato de financiación corporativa. El contrato contempla el otorgamiento de un préstamo por importe de 195.882.014 euros ("Term Facility") y una línea de crédito por importe de 5.000.000 euros ("Capex Facility"). El importe del préstamo se dispuso en su totalidad con fecha 7 de agosto de 2019, mientras que la línea de crédito se encuentra no dispuesta a la fecha.

Durante el primer semestre del ejercicio 2020, la compañía ha firmado tres ampliaciones de dicho contrato con fecha 27 de febrero de 2020, 6 de marzo de 2020 y 26 de marzo de 2020 por importe de 8.116.167 euros, 13.642.500 euros y 1.025.130 euros respectivamente.

La línea de crédito devenga una comisión de no disponibilidad del 1% anual. El importe devengado por este concepto a 30 de junio de 2020 asciende a 25.278 euros (25.000 euros a 31 de diciembre de 2019).

La financiación tiene un vencimiento de 2 años, siendo la misma prorrogable durante 3 años, y devenga un tipo de interés de EURIBOR+225 puntos básicos pagaderos trimestralmente.

A 30 de junio de 2020 el nominal del préstamo asciende a 218.560.428 euros (195.882.014 euros a 31 de

(Expresadas en Euros)

diciembre de 2019), siendo su valor contable a coste amortizado de 216.256.654 euros (193.701.535 euros a 31 de diciembre de 2019), que incluye los intereses devengados pendientes de pago por importe de 295.180 euros (257.095 euros a 31 de diciembre de 2019). El préstamo se amortizará mediante reembolso del principal en la fecha de vencimiento. Las acciones de las que son titulares los dos principales accionistas de la Sociedad se encuentran pignoradas como garantía de este préstamo, y adicionalmente cuenta con una garantía corporativa del principal accionista de la Sociedad.

En el contrato de financiación corporativa se establece el cumplimiento de determinados covenants y ratios por parte de la Sociedad, cuyo incumplimiento supondría la retención de efectivo por parte del banco agente en una cuenta de tesorería restringida ("Cash Trap Account"). Dichos covenants son:

- Mantenimiento de un ratio Loan to Value "LTV Ratio" del Proyecto a lo largo de toda la vida del préstamo no superior al 70%.
- Mantenimiento de un ratio de Rendimiento de la Deuda "Debt Yield" por encima de un determinado nivel que, dependiendo del momento de que se trate, oscila entre el 1% y el 5%.

A 30 de junio de 2020, a juicio de los administradores de la Sociedad, ésta cumple en su totalidad con todos los términos, condiciones, pactos y disposiciones de los acuerdos de financiación en vigor.

Igualmente, a juicio de los administradores de la Sociedad, los ratios mencionados anteriormente son cumplidos en la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios y la previsión es que los mismos sean cumplidos en los próximos 12 meses.

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

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

Riesgo de crédito

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

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

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

Riesgo de liquidez

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

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance.

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 cubría las posibles necesidades de tesorería que la Sociedad pudiese tener en un futuro. Dicha póliza de crédito devengaba un tipo de interés anual fijo del 2% sobre las cantidades dispuestas y tenía establecido un vencimiento fijado para el 24 de octubre de 2020. Dicha póliza fue cancelada con fecha 5 de agosto de 2019, siendo el importe dispuesto de cero euros.

(Expresadas en Euros)

Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge principalmente de la deuda con entidades de crédito, emitida a tipo variable y siendo la principal referencia el EURIBOR.

La Sociedad mitiga dicho riesgo mediante la suscripción en el marco de la financiación corporativa de dos coberturas de tipo de interés (CAP) con vencimiento 7 de agosto de 2022 (ver nota 11).

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 acogió durante el ejercicio 2017 al régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, 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 a proponer en su momento por el Consejo de Administración, que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada Ley, no estaría cumpliendo con la misma, y por tanto deberá tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMIs.

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

11. Instrumentos financieros derivados

Las principales características del CAP mantenido por la Sociedad al 30 de junio de 2020 son las siguientes:

| Importe contratado | Nominal a 30/06/20 | Fecha contratación | Fecha vencimiento | Tipo de interés pagado | Tipo de interés cobrado | Consideración CAP | Valoración 30/06/20 |
|--------------------|--------------------|--------------------|-------------------|------------------------|-------------------------|-------------------|---------------------|
| 57.750 | 195.882.014 | 07/08/2019 | 07/08/2022 | 0,379% | Eur12 | Cobertura | 38.189 |
| 21.000 | 23.036.404 | 15/04/2020 | 07/08/2022 | 0,381% | Eur12 | | 21.000 |

Ambos instrumentos financieros cumplen con los requisitos exigidos en la norma de registro y valoración relativa a coberturas contables ya que se documentan individualmente para su designación como tal y se demuestra eficaz tanto a nivel prospectivo (comprobando que los cambios esperados en los flujos de efectivo de la partida cubierta que sean atribuibles al riesgo cubierto sean compensados casi completamente por los cambios esperados en los flujos de efectivo del instrumento de cobertura), como a nivel retrospectivo (al verificar que los resultados de cobertura hayan oscilados dentro de un rango de variación razonable respecto de resultado de la partida cubierta).

(Expresadas 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 para el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 y 30 de junio de 2019, es la siguiente:

| | 30/06/2020 | 30/06/2019 |
|---|------------------|------------------|
| Ingresos por renta de alquiler de los inmuebles | 6.660.419 | 5.111.856 |
| Ingresos por refacturación de gastos | 33.510 | 125.533 |
| | 6.693.929 | 5.237.389 |

El importe neto de la cifra de negocios a 30 de junio 2020 y 2019 corresponde íntegramente a ingresos derivados del arrendamiento de inmuebles en territorio nacional.

12.2 Gastos de personal

El detalle de los gastos de personal del periodo de seis meses terminado el 30 de junio 2020 y 30 de junio de 2019 es el siguiente:

| | 30/06/2020 | 30/06/2019 |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Sueldos y Salarios | 386.857 | 281.248 |
| Otras cargas sociales | 48.645 | 35.398 |
| | 435.502 | 316.646 |

12.3 Otros gastos de explotación

El detalle de los otros gastos de explotación del periodo de seis meses terminado el 30 de junio 2020 y el 30 de junio de 2019 es el siguiente:

| | 30/06/2020 | 30/06/2019 |
|---|------------------|------------------|
| Gastos de explotación de inmuebles | 1.608.317 | 1.630.391 |
| Servicios de profesionales independientes | 1.337.232 | 1.780.530 |
| Primas de seguros, servicios bancarios y otros | 84.004 | 286.992 |
| Tributos | 718.269 | 671.899 |
| Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales (nota 6) | 308.328 | 119.349 |
| | 4.056.150 | 4.489.161 |

En el epígrafe "Servicios profesionales independientes" se incluyen los honorarios relacionados con el contrato de gestión firmado con Básico por importe de 694.090 euros (cero euros devengados en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2019) y los relacionados con el contrato firmado con Azora Gestión S.G.I.I.C. por importe de cero euros (1.339.754 euros devengados en el periodo de seis meses terminados el 30 de junio de 2019).

12.4 Gastos financieros

En el epígrafe "Resultado financiero" se incluyen mayoritariamente los intereses por deudas con entidades de crédito por importe de 2.686.362 euros, de los cuales 295.180 euros se encuentran pendientes de pago a 30 de junio 2020 (0 euros a 30 de junio de 2019).

(Expresadas en Euros)

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

El detalle de los saldos relativos a pasivos fiscales a 30 de junio 2020 y 31 de diciembre 2019 es el siguiente:

| | 30/06/2020 | 31/12/2019 |
|--|-----------------|-----------------|
| Hacienda Pública acreedora por IS | (45.129) | (151.046) |
| Hacienda Pública deudora por IVA | 12.743 | 136.334 |
| Hacienda Pública acreedora por IRPF | (29.765) | (19.984) |
| Organismos de la Seguridad Social, acreedores | (10.312) | (7.385) |
| Hacienda Pública acreedora por retenciones practicadas | (4.534) | (5.963) |
| Total | (76.997) | (48.044) |

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 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre de 2019:

| | 30/06/2020 | 31/12/2019 |
|--|--------------------|--------------------|
| Resultado contable antes de impuestos | (2.319.750) | (3.766.117) |
| Gastos imputados directamente a Patrimonio Neto | (72.712) | (11.540) |
| Diferencias permanentes | 2.726.699 | - |
| Aumentos | 2.726.699 | - |
| Disminuciones | - | - |
| Diferencias temporarias | 304.870 | 76.158 |
| Aumentos | 304.870 | - |
| Disminuciones | - | 76.158 |
| Base imponible fiscal | 639.018 | (3.830.735) |

(Expresadas en Euros)

Como consecuencia de las ventas de activos que han tenido lugar durante el ejercicio 2020 y 2019 (ver nota 4), la Sociedad no ha cumplido el requisito de permanencia de activos dentro del régimen SOCIMI, por lo que se procedió a calcular el impuesto de sociedades para las rentas generadas por las unidades vendidas y el beneficio de la venta, al tipo impositivo general que corresponde. El cálculo de la provisión estimada para el ejercicio 2020 y 2019 es el siguiente:

| | 2020 | | 2019 | |
|---------------------------------------|----------------|-------------------|------------------|-------------------|
| | Cuenta a pagar | Gasto / (Ingreso) | Cuenta a pagar | Gasto / (Ingreso) |
| Resultado contable antes de impuestos | 42.259 | 42.259 | 465.821 | 465.821 |
| Diferencias permanentes | 5.950 | 5.959 | - | - |
| Base imponible fiscal | 48.209 | 48.209 | 465.821 | 465.821 |
| Cuota fiscal (25%) | (12.052) | | (116.455) | - |
| Retenciones y pagos a cuenta | 9.872 | | - | - |
| Total | (2.180) | | (116.455) | - |

La Sociedad no dispone de Activos por impuesto diferido no registrados en contabilidad. De acuerdo con la Ley SOCIMI, el actual Impuesto sobre sociedades es el resultado de aplicar el tipo del 0% a la base imponible. Ninguna deducción es aplicable en los 6 primeros meses del ejercicio 2020 ni en el ejercicio 2018, 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 30 de junio de 2020, 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 los presentes estados financieros intermedios.

13.4 Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012

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

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

No es de aplicación.

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

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

(Expresadas en Euros)

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 SOCIMI.

Ver Anexo I

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

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

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

- h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal aplicable en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período 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 Garantías comprometidas con terceros y otros compromisos asumidos

Al 30 de junio de 2020 y a 31 de diciembre 2019, la Sociedad no tenía otorgados avales bancarios.

14.2 Operaciones con partes vinculadas

La Sociedad mantenía, hasta 31 de diciembre de 2019, con Sareb, S.A. el contrato de prestación de servicios generales descrito en la nota 1. Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 no se han devengado honorarios relativos al contrato de prestación de servicios generales (68.356 euros a 30 de junio de 2019). Adicionalmente, Sareb, S.A. subarrenda parte de sus oficinas a Témpore, habiéndose devengado durante los seis primeros meses de 2020 100.349 euros por este concepto, los cuales se encuentran pendientes de pago a 30 de junio de 2020.

Adicionalmente, la Sociedad ha facturado a Sareb, S.A. 170.762 euros por diferentes conceptos (842.229 euros durante el período de seis meses finalizado a el 30 de junio de 2019) de los cuales 109.457 euros se encuentran pendientes de cobro a 30 de junio de 2020 (0 euros a 31 de diciembre de 2019).

Por otro lado, la Sociedad ha adquirido diversos inmuebles por valor de 23.124.000 euros a Sareb, S.A., quedando aplazado el pago de 9.324.000 euros. Dicha deuda ha sido cedida por Témpore a su accionista mayoritario, Témpore Holdings SCSp, capitalizándose con fecha 22 de abril de 2020 (ver nota 4 y 9).

Témpore firmó con fecha 5 de agosto de 2019 un contrato de *Management Services* con TPG RE-NEW YORK, INC. (ver nota 1). A 30 de junio de 2020 se han devengado y se encuentran pendientes de pago

TÉMPORE PROPERTIES SOCIMI, S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES
TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2020



(Expresadas en Euros)

honorarios por importe de 124.998 euros (0 euros a 30 de junio de 2019).

15. Hechos posteriores

A juicio de los Administradores no se han producido hechos significativos con posterioridad al cierre del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2020 que puedan tener incidencia sobre los presentes estados financieros intermedios.





| Ciudad | Provincia | Tipo de activo | Nº de viviendas | Fecha adquisición |
|---------------------------|-----------|---------------------------------------|-----------------|-------------------|
| Albalat Dels Sorells | Valencia | Viviendas dispersas | 1 | 24/11/2017 |
| Alcala De Henares | Madrid | Viviendas dispersas | 2 | 24/11/2017 |
| Alcobendas | Madrid | Viviendas dispersas | 1 | 24/11/2017 |
| Alcorcon | Madrid | Viviendas dispersas | 1 | 24/11/2017 |
| Algaba, La | Sevilla | Edificio completo/Viviendas agrupadas | 11 | 24/11/2017 |
| Alhaurin El Grande | Málaga | Viviendas dispersas | 1 | 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 |
| Badalona | Barcelona | Viviendas dispersas | 20 | 24/11/2017 |
| Barbera Del Valles | Barcelona | Viviendas dispersas | 1 | 24/11/2017 |
| Barcelona | Barcelona | Viviendas dispersas | 23 | 24/11/2017 |
| Bellreguard Poble | Valencia | Edificio completo/Viviendas agrupadas | 6 | 24/11/2017 |
| Benaguasil | Valencia | Viviendas dispersas | 1 | 24/11/2017 |
| Cadrete | Zaragoza | Edificio completo/Viviendas agrupadas | 16 | 24/11/2017 |
| Calaf | Barcelona | Viviendas dispersas | 2 | 24/11/2017 |
| Canovelles | Barcelona | Viviendas dispersas | 3 | 24/11/2017 |
| Capellades | Barcelona | Viviendas dispersas | 1 | 24/11/2017 |
| Castelldefels | Barcelona | Viviendas dispersas | 2 | 24/11/2017 |
| Castellet I La Gornal | Barcelona | Viviendas dispersas | 1 | 24/11/2017 |
| 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 | 3 | 24/11/2017 |
| Corbera De Llobregat | Barcelona | Viviendas dispersas | 1 | 24/11/2017 |
| Cornella De Llobregat | Barcelona | Viviendas dispersas | 2 | 24/11/2017 |
| Coslada | Madrid | Viviendas dispersas | 1 | 24/11/2017 |
| Cubelles | Barcelona | Viviendas dispersas | 1 | 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 |
| Dos Hermanas | Sevilla | Viviendas dispersas | 2 | 24/11/2017 |
| El Prat De Llobregat | Barcelona | Viviendas dispersas | 1 | 24/11/2017 |
| Espartinas | Sevilla | Viviendas dispersas | 0 | 24/11/2017 |
| Esplugues De Llobregat | Barcelona | Viviendas dispersas | 1 | 24/11/2017 |
| Favara | Valencia | Edificio completo/Viviendas agrupadas | 5 | 24/11/2017 |
| Fuenlabrada | Madrid | Viviendas dispersas | 5 | 24/11/2017 |
| Gandia | Valencia | 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 |
| Guadarrama | Madrid | Viviendas dispersas | 1 | 24/11/2017 |
| Guadassuar | Valencia | Viviendas dispersas | 1 | 24/11/2017 |
| La Garriga | Barcelona | Viviendas dispersas | 1 | 24/11/2017 |
| La Pobla De Vallbona | Valencia | Viviendas dispersas | 1 | 24/11/2017 |
| Leganes | Madrid | Viviendas dispersas | 3 | 24/11/2017 |
| Leliana | Valencia | Viviendas dispersas | 2 | 24/11/2017 |
| Les Franqueses Del Valles | Barcelona | Viviendas dispersas | 0 | 24/11/2017 |
| L'Hospitalet De Llobregat | Barcelona | Viviendas dispersas | 27 | 24/11/2017 |
| Madrid | Madrid | Edificio completo/Viviendas agrupadas | 79 | 24/11/2017 |
| Madrid | Madrid | Edificio completo/Viviendas agrupadas | 4 | 24/11/2017 |
| Madrid | Madrid | Viviendas dispersas | 44 | 24/11/2017 |
| Mairena Del Aljarafe | Sevilla | Edificio completo/Viviendas agrupadas | 13 | 24/11/2017 |
| Majadahonda | Madrid | Viviendas dispersas | 1 | 24/11/2017 |
| Málaga | Málaga | Edificio completo/Viviendas agrupadas | 16 | 24/11/2017 |
| Malgrat De Mar | Barcelona | Viviendas dispersas | 1 | 24/11/2017 |
| Manises | Valencia | Viviendas dispersas | 1 | 24/11/2017 |



ANEXO I: INVERSIONES INMOBILIARIAS ADQUIRIDAS POR LA SOCIEDAD



| | | | | |
|------------------------------|-------------|---------------------------------------|-----|-------------------------|
| Manresa | Barcelona | Viviendas dispersas | 3 | 24/11/2017 |
| Manzanares El Real | Madrid | Edificio completo/Viviendas agrupadas | 16 | 24/11/2017 |
| Martorell | Barcelona | Viviendas dispersas | 1 | 24/11/2017 |
| Mataro | Barcelona | Viviendas dispersas | 8 | 24/11/2017 |
| Meco | Madrid | Viviendas dispersas | 1 | 24/11/2017 |
| Mejorada Del Campo | Madrid | Viviendas dispersas | 1 | 24/11/2017 |
| Mollet Del Valles | Barcelona | Viviendas dispersas | 4 | 24/11/2017 |
| Montcada I Reixac | Barcelona | Viviendas dispersas | 1 | 24/11/2017 |
| Montesquiú | Barcelona | Viviendas dispersas | 1 | 24/11/2017 |
| Mostoles | Madrid | Viviendas dispersas | 7 | 24/11/2017 |
| Olesa De Montserrat | Barcelona | Viviendas dispersas | 3 | 24/11/2017 |
| Oliva | Valencia | Viviendas dispersas | 1 | 24/11/2017 |
| Olost | Barcelona | Viviendas dispersas | 1 | 24/11/2017 |
| Parets Del Valles | Barcelona | Viviendas dispersas | 1 | 24/11/2017 |
| Picassent | Valencia | Edificio completo/Viviendas agrupadas | 13 | 24/11/2017 |
| Puçol | Valencia | Viviendas dispersas | 2 | 24/11/2017 |
| Puig-Reig | Barcelona | Viviendas dispersas | 3 | 24/11/2017 |
| Quart De Poblet | Valencia | Viviendas dispersas | 0 | 24/11/2017 |
| Rafelbuñol | Valencia | Viviendas dispersas | 1 | 24/11/2017 |
| Ripollet | Barcelona | Viviendas dispersas | 2 | 24/11/2017 |
| Rubi | Barcelona | Viviendas dispersas | 3 | 24/11/2017 |
| Sabadell | Barcelona | 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 |
| Sant Boi De Llobregat | Barcelona | Viviendas dispersas | 20 | 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 Fruitos De Bages | Barcelona | Edificio completo/Viviendas agrupadas | 42 | 24/11/2017 |
| Sant Llorenç Dhortons | Barcelona | Viviendas dispersas | 1 | 24/11/2017 |
| Sant Pere De Ribes | Barcelona | Viviendas dispersas | 0 | 24/11/2017 |
| Sant Vicenc De Castellet | Barcelona | Viviendas dispersas | 1 | 24/11/2017 |
| Sant Vicenc Dels Horts | Barcelona | Viviendas dispersas | 0 | 24/11/2017 |
| Santa Coloma De Gramanet | Barcelona | Viviendas dispersas | 10 | 24/11/2017 |
| Santa Margarida I Els Monjos | Barcelona | Viviendas dispersas | 1 | 24/11/2017 |
| Sentmenat | Barcelona | Edificio completo/Viviendas agrupadas | 16 | 24/11/2017 |
| Sevilla | Sevilla | Viviendas dispersas | 1 | 24/11/2017 |
| Silla | Valencia | Viviendas dispersas | 1 | 24/11/2017 |
| Terrassa | Barcelona | Viviendas dispersas | 9 | 24/11/2017 |
| Tordera | Valencia | Viviendas dispersas | 3 | 24/11/2017 |
| Torrejon De Ardoz | Madrid | Viviendas dispersas | 1 | 24/11/2017 |
| Torreloñones | Madrid | Viviendas dispersas | 2 | 24/11/2017 |
| Torres De La Alameda | Madrid | Viviendas dispersas | 1 | 24/11/2017 |
| Valdemoro | Madrid | Viviendas dispersas | 1 | 24/11/2017 |
| Valencia | Valencia | Viviendas dispersas | 3 | 24/11/2017 |
| Vallromanes | Barcelona | Viviendas dispersas | 1 | 24/11/2017 |
| Vic | Barcelona | Viviendas dispersas | 2 | 24/11/2017 |
| Vicar | Almería | Edificio completo/Viviendas agrupadas | 8 | 24/11/2017 |
| Vilafranca Del Penedes | Barcelona | Edificio completo/Viviendas agrupadas | 10 | 24/11/2017 |
| Vilanova I La Geltru | Barcelona | Viviendas dispersas | 1 | 24/11/2017 |
| Vilassar De Dalt | Barcelona | Viviendas dispersas | 1 | 24/11/2017 |
| Villalonga | Valencia | Viviendas dispersas | 3 | 24/11/2017 |
| Villanueva De Gallego | Zaragoza | Edificio completo/Viviendas agrupadas | 6 | 24/11/2017 |
| Yebes | Guadalajara | Edificio completo/Viviendas agrupadas | 88 | 24/11/2017 |
| Getafe | Madrid | Viviendas dispersas | 13 | 24/11/2017 y 06/03/2020 |
| Massanassa | Valencia | Edificio completo/Viviendas agrupadas | 37 | 24/11/2017 y 06/03/2020 |
| Seseña Nuevo | Toledo | Edificio completo/Viviendas agrupadas | 41 | 24/11/2017 y 24/07/2018 |
| Yebes | Guadalajara | Edificio completo/Viviendas agrupadas | 37 | 24/07/2018 |
| Alboraya | Valencia | Edificio completo/Viviendas agrupadas | 170 | 04/12/2018 |
| Alicante | Alicante | Edificio completo/Viviendas agrupadas | 38 | 04/12/2018 |
| Arroyo | Valladolid | Edificio completo/Viviendas agrupadas | 42 | 04/12/2018 |



ANEXO I: INVERSIONES INMOBILIARIAS ADQUIRIDAS POR LA SOCIEDAD



Témcore
Properties

| | | | | |
|-----------------------|------------|---------------------------------------|-----|-------------------------|
| Ciudadella De Menorca | Menorca | Edificio completo/Viviendas agrupadas | 34 | 04/12/2018 |
| Logroño | Logroño | Edificio completo/Viviendas agrupadas | 79 | 04/12/2018 |
| Logroño | Logroño | Edificio completo/Viviendas agrupadas | 81 | 04/12/2018 |
| Logroño | Logroño | Edificio completo/Viviendas agrupadas | 61 | 04/12/2018 |
| Madrid | Madrid | Edificio completo/Viviendas agrupadas | 17 | 04/12/2018 |
| Murcia | Murcia | Edificio completo/Viviendas agrupadas | 214 | 04/12/2018 |
| Oviedo | Oviedo | Edificio completo/Viviendas agrupadas | 30 | 04/12/2018 |
| Logroño | Logroño | Edificio completo/Viviendas agrupadas | 27 | 04/12/2018 y 06/03/2020 |
| Tarragona | Tarragona | Edificio completo/Viviendas agrupadas | 47 | 04/12/2018 y 06/03/2020 |
| Castellón | Castellón | Edificio completo/Viviendas agrupadas | 169 | 27/02/2020 y 06/03/2020 |
| Almazora | Valencia | Edificio completo/Viviendas agrupadas | 80 | 06/03/2020 |
| Arroyo | Valladolid | Edificio completo/Viviendas agrupadas | 21 | 06/03/2020 |
| Leganés | Madrid | Edificio completo/Viviendas agrupadas | 21 | 06/03/2020 |
| Madrid | Madrid | Edificio completo/Viviendas agrupadas | 19 | 06/03/2020 |
| Villareal | Castellón | Edificio completo/Viviendas agrupadas | 20 | 06/03/2020 |

FORMULACION DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO
EL 30 DE JUNIO DE 2020



El Consejo de Administración de Témpore Properties SOCIMI, S.A. en fecha 4 de agosto de 2020 procede a formular los estados financieros intermedios (balance intermedio, cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, estado de flujos de efectivo intermedio y notas explicativas) correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2020, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

D. Michael Abel

Presidente del Consejo de Administración

D. Matthew Coleman

Vicepresidente del Consejo de Administración

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Nicolas R. Saldaña".

D. Nicolas Díaz Saldaña

Consejero Delegado

D. Daniel Valenzano

Consejero Dominical

D. Juan Velayos

Consejero Dominical

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Rafael de Mena Arenas".

D. Rafael de Mena Arenas

Consejero Dominical

**FORMULACION DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO
EL 30 DE JUNIO DE 2020**



El Consejo de Administración de Témpore Properties SOCIMI, S.A. en fecha 4 de agosto de 2020 procede a formular los estados financieros intermedios (balance intermedio, cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, estado de flujos de efectivo intermedio y notas explicativas) correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2020, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

D. Michael Abel

Presidente del Consejo de Administración

D. Matthew Coleman

Vicepresidente del Consejo de Administración

D. Nicolas Díaz Saldaña

Consejero Delegado

D. Daniel Valenzano

Consejero Dominical

D. Juan Velayos

Consejero Dominical

D. Rafael de Mena Arenas

Consejero Dominical

A large, bold, black handwritten signature that loops around the text "D. Juan Velayos" and "Consejero Dominical".

**FORMULACION DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO
EL 30 DE JUNIO DE 2020**



El Consejo de Administración de Témpore Properties SOCIMI, S.A. en fecha 4 de agosto de 2020 procede a formular los estados financieros intermedios (balance intermedio, cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, estado de flujos de efectivo intermedio y notas explicativas) correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2020, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Handwritten signature of Michael Abel in black ink.

D. Michael Abel

Presidente del Consejo de Administración

Handwritten signature of Matthew Coleman in blue ink.

D. Matthew Coleman

Vicepresidente del Consejo de Administración

D. Nicolas Díaz Saldaña

Consejero Delegado

D. Daniel Valenzano

Consejero Dominical

D. Juan Velayos

Consejero Dominical

D. Rafael de Mena Arenas

Consejero Dominical

**FORMULACION DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO
EL 30 DE JUNIO DE 2020**



El Consejo de Administración de Témpore Properties SOCIMI, S.A. en fecha 4 de agosto de 2020 procede a formular los estados financieros intermedios (balance intermedio, cuenta de pérdidas y ganancias intermedia, estado de cambios en el patrimonio neto intermedio, estado de flujos de efectivo intermedio y notas explicativas) correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2020, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "M. Abel".

D. Michael Abel

Presidente del Consejo de Administración

D. Matthew Coleman

Vicepresidente del Consejo de Administración

D. Nicolas Díaz Saldaña

Consejero Delegado

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "D. Valenzano".

D. Daniel Valenzano

Consejero Dominical

D. Juan Velayos

Consejero Dominical

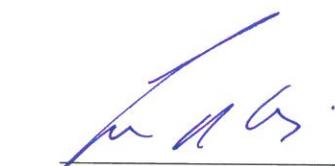
D. Rafael de Mena Arenas

Consejero Dominical

FORMULACION DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS
CORRESPONDIENTES AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO
EL 30 DE JUNIO DE 2020



Témcore
Properties



D. Juan Ramón Dios Rial
Consejero Dominical



D. Enrique Nieto Brackelmans
Secretario no Consejero del Consejo de
Administración