

Madrid, a 11 de marzo de 2021

En virtud de lo previsto en el artículo 227 del Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, **TÉMPORE PROPERTIES SOCIMI, S.A.** (la “Sociedad”) pone en conocimiento del mercado la siguiente:

OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

La Sociedad adjunta a este documento:

- El informe de auditoría de las Cuentas Anuales Individuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020.
- Las Cuentas Anuales Individuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2020, así como el informe de gestión correspondiente.
- Información sobre la estructura organizativa y sistema de control interno de la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado.

De conformidad con lo dispuesto en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, se hace constar que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y de sus administradores.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones consideren oportunas.

Atentamente,

Enrique Nieto Brackelmanns
Secretario no consejero del Consejo de Administración de
TÉMPORE PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Témpore Properties SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión del ejercicio 2020

Incluye Informe de Auditoría de Cuentas Anuales

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Témcore Properties SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Cálculo de los honorarios de gestión

Tal y como se describe en la nota 1.c de la memoria adjunta, Témcore Properties SOCIMI, S.A. firmó el 1 de diciembre de 2019 con la sociedad BService Básico, S.L., (en adelante "Básico"), un contrato de Property Management en virtud del cual Básico prestaría 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 la Sociedad es titular.

La prestación del servicio de Property Management se establece como un porcentaje de las rentas brutas efectivamente cobradas por la Sociedad. Adicionalmente se prestan servicios relativos a los servicios de intermediación, y contabilidad inmobiliaria. Por su parte, la retribución por la comercialización se establece como un número de Rentas Arrendaticias mensuales en función del periodo de comercialización del activo correspondiente.

Tal y como se indica en la nota 13.3 de la memoria adjunta, el importe total del gasto registrado por la Sociedad derivado del contrato con Básico asciende a 1.461 miles de euros, de los cuales 515 miles de euros se corresponden con los servicios de Property Management y 946 miles de euros corresponden a otros servicios.

La relevancia de los mencionados honorarios sobre el resultado de explotación de la Sociedad y el número de variables que afectan a los cálculos para determinar los mismos, entre ellas el nivel de ocupación de la cartera de inmuebles durante el ejercicio anual y las rentas arrendaticias, hacen que el cálculo de los honorarios del contrato de Property Management sean considerados como un aspecto más relevante de la auditoría.

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

- Comprobación de que los cálculos se han realizado sobre las bases establecidas en el contrato de gestión, así como la exactitud aritmética de los mismos.
- Confirmación mediante circularización de los saldos pendientes de cobro al cierre del ejercicio y del volumen de operaciones del ejercicio 2020 y análisis de las diferencias en su caso.
- Comprobación de que la información revelada en las cuentas anuales es suficiente y adecuada de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable.

Valoración de inversiones inmobiliarias

El importe del epígrafe de inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2020 asciende a 348.284 miles de euros lo que supone el 97% del total de los activos de la Sociedad. Atendiendo al marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, al menos al cierre del ejercicio se evaluará la existencia de indicios de deterioro, en cuyo caso se deberían estimar sus importes recuperables efectuando las correcciones valorativas que correspondan. A tal efecto, la Sociedad ha obtenido el valor razonable de sus inversiones inmobiliarias por parte de una firma de valoración independiente. Las metodologías de valoración, así como el valor de mercado global de las inversiones inmobiliarias se encuentran descritas en las notas 4.1, 4.2 y 5 de la memoria adjunta.

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

- Obtención y revisión del informe de valoración de las inversiones inmobiliarias realizado por el experto independiente y utilizado por la Sociedad al 31 de diciembre de 2020.
- Comprobación de la competencia, capacidad e independencia del experto mediante la obtención de una confirmación y la constatación de su reconocido prestigio en el mercado, así como discusión de los principales aspectos de la valoración mediante reuniones con la dirección de la Sociedad.
- Comprobación de la exactitud de los datos utilizados en la valoración, respecto a la información soporte facilitada por la Sociedad.
- Comprobación de la adecuación de la metodología de valoración y las hipótesis utilizadas teniendo en cuenta las condiciones del mercado, así como el test de deterioro realizado por la Sociedad.
- Recálculo del deterioro registrado por la Sociedad atendiendo a los valores aportados en el informe de valoración.

- Comprobación de que la información revelada en las cuentas anuales es suficiente y adecuada de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2020, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2020 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

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

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

Grant Thornton S.L.P., Sociedad Unipersonal

ROAC nº S0231



David Calzada Criado

ROAC nº 22193

8 de marzo de 2021



GRANT THORNTON, S.L.P.

2021 Núm. 01/21/01793

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

TÉMPORE PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Cuentas anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre 2020



TÉMPORE PROPERTIES SOCIMI, S.A.

BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	31/12/2020	31/12/2019	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31/12/2020	31/12/2019
ACTIVO NO CORRIENTE				PATRIMONIO NETO			
Inmovilizado intangible		348.924.522	315.455.930	FONDOS PROPIOS	10	139.109.342	127.745.755
Inversiones inmobiliarias	5	5.345	1.271	Capital		139.109.342	127.745.755
Inversiones financieras a largo plazo		348.283.819	314.898.261	Prima de emisión		30.786.830	27.073.971
Derivados	7, 11	635.358	656.399	Reservas		120.280.354	105.169.018
Otros activos financieros	7	5.946	38.192	Acciones y participaciones en patrimonio propias		(438.032)	(355.441)
		629.412	518.207	Resultados de ejercicios anteriores		(303.465)	(297.582)
				Otras aportaciones de socios		(4.985.261)	(1.102.889)
				Resultado del ejercicio / periodo	3	1.152.590	1.152.590
				Ajuste por cambios de valor		(7.318.891)	(3.882.572)
						(64.783)	(11.540)
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO NO CORRIENTE			
Existencias	8	11.413.657	10.673.540	Deudas a largo plazo		216.339.003	194.477.515
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		347.637	-	Deuda con entidades de crédito	11	216.339.003	194.477.515
Cientes por ventas y prestaciones de servicios		1.217.167	1.314.342	Otros pasivos financieros	11	215.382.764	193.478.699
Otros créditos con las Administraciones Públicas	7	1.204.079	1.178.008	PASIVO CORRIENTE			
Inversiones financieras a corto plazo	14	13.088	136.334	Provisiones a corto plazo		4.889.834	3.906.200
Otros activos financieros	7	446.799	301.345	Deudas a corto plazo		254.497	223.711
Periodificaciones a corto plazo		446.799	301.345	Deuda con entidades de crédito	11	989.996	855.867
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		274.109	148.281	Otros pasivos financieros	11	293.659	259.018
Tesorería	9	9.127.945	8.909.572	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		696.337	596.849
		9.127.945	8.909.572	Acreedores varios	11	3.645.341	2.826.622
				Otras deudas con las Administraciones Públicas	14	3.603.853	2.642.244
TOTAL ACTIVO		360.338.179	326.129.470	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		360.338.179	326.129.470

Las Notas 1 a 16 y el Anexo I de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales.

TÉMPORE PROPERTIES SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019 (Expresada en euros)

	Notas	2020	2019
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	13.1	13.679.315	11.079.495
Prestación de servicios		13.679.315	11.079.495
Gastos de personal	13.2	(942.711)	(743.005)
Sueldos, salarios y asimilados		(828.976)	(665.582)
Cargas sociales		(113.735)	(77.423)
Otros gastos de explotación	13.3	(8.244.055)	(9.082.154)
Servicios exteriores		(6.420.764)	(7.368.122)
Tributos		(1.417.998)	(1.345.226)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	7	(405.293)	(368.806)
Amortización del inmovilizado y de las inversiones inmobiliarias	5	(4.012.656)	(3.517.187)
Deterioro y resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias		(2.244.579)	524.795
Deterioros y pérdidas	5	(2.163.172)	-
Resultado por enajenaciones y otras	5	(81.407)	524.795
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(1.764.686)	(1.738.056)
Ingresos financieros		565	-
Gastos financieros	13.4	(5.554.770)	(2.028.061)
RESULTADO FINANCIERO		(5.554.205)	(2.028.061)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(7.318.891)	(3.766.117)
Impuestos sobre beneficios		-	(116.455)
RESULTADO DEL PERÍODO		(7.318.891)	(3.882.572)

Las notas 1 a 16 y el Anexo I de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales.

TÉMPORE PROPERTIES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Expresado en euros)

	Notas	2020	2019
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)		(7.318.891)	(3.882.572)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	10	(135.834)	(11.540)
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		(7.454.725)	(3.894.112)

Las notas 1 a 16 y el Anexo I de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales.

TÉMPORE PROPERTIES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Expresado en euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas	(Acciones y participaciones en patrimonio propias)	Resultados de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de accionistas	Ajuste por cambios de valor	Resultado del ejercicio/periodo	TOTAL
SALDO FINAL 31 DE DICIEMBRE DE 2018	27.073.971	297.277.606	(341.436)	(219.453)	(718.295)	1.152.590	-	(384.394)	323.940.589
Total Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	(3.882.572)	(3.884.112)
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	-	-	(384.394)	-	(11.540)	384.394	-
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución de dividendos (Nota 10)	-	(192.108.588)	-	-	-	-	-	-	(192.108.588)
Operaciones con acciones o participaciones propias	-	-	-	(78.129)	-	-	-	-	(78.129)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(14.005)	-	-	-	-	-	(14.005)
SALDO FINAL AL 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	-	-	(62.591)	-	-	-	(53.243)	(7.318.891)	(7.454.726)
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	-	-	(3.882.572)	-	-	3.882.572	-
Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aumentos de capital	3.712.859	15.111.336	-	-	-	-	-	-	18.824.195
Distribución de dividendos (Nota 10)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones con acciones o participaciones propias	-	-	-	(5.883)	-	-	-	-	(5.883)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020	30.786.830	120.280.354	(438.032)	(303.465)	(4.985.261)	1.152.590	(64.783)	(7.318.891)	139.109.341

Las Notas 1 a 16 y el Anexo I de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales.

TÉMPORE PROPERTIES SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

(Expresado en euros)

	Notas	2020	2019
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		4.593.010	1.185.266
Resultado del periodo antes de impuestos		(7.318.891)	(3.766.117)
Ajustes al resultado:		12.216.733	5.349.639
Amortización de las inversiones inmobiliarias (+)	5	4.012.656	3.517.187
Variación de provisiones (+/-)	7	405.293	368.806
Correcciones valorativas por deterioro	5	2.163.172	-
Resultado por bajas y enajenaciones de inversiones inmobiliarias	5	81.407	(524.482)
Ingresos financieros		(565)	
Gastos financieros	11	5.554.770	1.988.129
Cambios en el capital corriente:		(304.832)	(398.256)
Existencias (+/-)		(347.637)	327.172
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	7	(308.118)	(1.379.599)
Otros activos corrientes (+/-)	7	(271.280)	(430.266)
Otros activos no corrientes (+/-)	7	(111.206)	129.092
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	11	645.710	783.104
Otros pasivos corrientes (+/-)	11	130.276	189.017
Otros pasivos no corrientes (+/-)	11	(42.577)	(16.776)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(39.646.866)	5.685.943
Pagos por inversiones:		(42.333.546)	(412.268)
Inmovilizado intangible		(7.127)	(1.418)
Inversiones Inmobiliarias	5	(42.326.419)	(410.850)
Cobros por inversiones:		2.686.680	6.098.211
Inversiones Inmobiliarias	5	2.686.680	6.098.211
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		35.272.230	(486.858)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:		18.818.312	(78.129)
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	10	(5.883)	(115.159)
Emisión de instrumentos de patrimonio propio	10	18.824.195	37.030
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financieros:		16.453.918	191.699.859
Emisión de deudas con entidades de crédito		22.783.796	195.882.014
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito		(6.308.878)	(4.124.405)
Otras deudas		(21.000)	(57.750)
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio:		-	(192.108.588)
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV)		-	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		218.373	6.384.352
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		8.909.572	2.525.220
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	9	9.127.945	8.909.572

Las Notas 1 a 16 y el Anexo I de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales.

(Expresada en Euros)

1. Información general

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

La totalidad de las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en el mercado alternativo bursátil (MAB), actualmente denominado BME Growth, 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 las presentes cuentas anuales. Durante el 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 11).

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 la devolución ascendió a 192.108.588 euros y fue abonado el 7 de agosto de 2019 (ver nota 10).

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,

(Expresada en Euros)

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 10). 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 Tempore 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 10). 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 Tempore Holdings SCSp por importe de 9.500.000 euros.
- Contrato de cesión de posición deudora con Tempore 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 Tempore 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 5). 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 euros, siendo el importe total por desembolsar en concepto de capital y prima de emisión de 18.824.195 euros (ver nota 10). 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.

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 5% de los contratos vivos a 31 de diciembre de 2020 y no implican, en ningún caso, quita de los importes mensuales devengados. Adicionalmente, la situación creada por la pandemia ha tenido un impacto en la valoración de determinados activos de la Sociedad que han puesto

(Expresada en Euros)

de manifiesto la existencia de deterioros, a juicio de los administradores, por importe de 2.163.172 euros, registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias, atendiendo a los informes de valoración del experto independiente (ver nota 5).

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

La Sociedad no tiene sociedades dependientes al 31 de diciembre 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 encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.

(Expresada en Euros)

- 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 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.

(Expresada en Euros)

b) Aportaciones no dinerarias 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.

Asimismo, 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.

Adicionalmente a los inmuebles anteriormente mencionados 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.

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 son consideradas como una segregación de negocio del por aquel entonces principal accionista de la Sociedad por lo que se procedieron 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 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 prorrogas anuales hasta completar un máximo de cinco años.

La retribución fijada para los servicios de *Property Management* se estableció como un porcentaje de las rentas brutas efectivamente cobradas por la Sociedad. Dicho porcentaje era 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 remuneraba con el pago de una mensualidad a la Sociedad Gestora, los servicios de control y gestión de determinadas obras de acondicionamiento en rotación se remuneraban con un importe fijo por vivienda y, en caso de ventas de activos inmobiliarios, se remuneraba a un porcentaje fijo del 1,5% del precio de venta.

Los servicios de *Property Management* se devengaban y facturaban con carácter mensual.

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

- (i) La parte fija se establece en un 0,3% de la última valoración disponible de los activos. Dicha valoración debería ser realizada por un valorador oficial de reconocida solvencia en el mercado. El componente fijo se devengaba y pagaba con carácter mensual.
- (ii) La parte variable se fijaba en base a la rentabilidad de los ingresos netos de la Sociedad respecto al valor bruto contable de los activos inmobiliarios, pudiendo variar entre un mínimo del 0% y un máximo del 0,3% del valor de tasación medio de cada ejercicio, en función del cumplimiento de los objetivos de rentabilidad establecidos. Dicha parte variable tenía un devengo anual y era pagadera a los dos años; en el caso de que se produjesen novaciones de dicho contrato, la parte variable se pagaría anualmente. El primer pago por este concepto se produciría, en caso de devengarse, antes del 30 de abril de 2020. En el caso de que la Sociedad realizase adquisiciones posteriores, el componente variable de dichas carteras se mediría de manera independiente a la cartera inicial, pudiéndose devengar componente variable sobre las futuras carteras, pero no del resto, y viceversa.

El 30 de noviembre de 2019 expiró el plazo inicial de dicho contrato sin que el mismo fuese renovado por parte de la Sociedad. La resolución del contrato no conllevó ninguna obligación de pago extraordinario entre las partes distinta de la obligación de la Sociedad de pagar a Azora la retribución devengada por la prestación de sus servicios en los términos previstos en el contrato, hasta el momento de su finalización.

(Expresada en Euros)

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 remunerará 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 prorrogas trimestrales por acuerdo de ambas partes.

Con fecha 1 de julio de 2018, la Sociedad firmó con Sareb, S.A. una adenda al contrato de prestación de servicios generales. Los nuevos honorarios estipulados 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 prorrogas 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 fue ejercitada 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.

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. Dicho



(Expresada en Euros)

contrato tiene un vencimiento establecido para el 15 de diciembre de 2020, prorrogable durante el tiempo que Sareb, S.A. sea accionista de la Sociedad.

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 las cuentas anuales

a) Marco normativo de información financiera aplicable

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

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

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 5 de marzo de 2020, fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 22 de abril de 2020 y se han depositado en el Registro Mercantil de Madrid.

b) Imagen fiel

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a este mediante Real Decreto 1159/2010 y Real Decreto 602/2016, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo.

(Expresada en Euros)

c) **Principios contables no obligatorios**

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

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

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

- La evaluación de la existencia de deterioro en determinados activos (véanse Notas 4.2 y 5).
- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (véase Nota 4.1).
- Impuesto sobre sociedades: la Sociedad ha optado por acogerse al régimen fiscal de las SOCIMIs el cual implica que el tipo impositivo en el Impuesto sobre sociedades asciende al 0% siempre que se cumplan los requisitos establecidos en la Ley de SOCIMIs (véase Nota 1) 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, y siempre y cuando las acciones de la Sociedad sean admitidas a cotización en un mercado regulado o 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 son cumplidos al cierre del ejercicio, a la fecha de formulación y que serán cumplidos en su totalidad en el período de doce meses desde el 31 de diciembre de 2020.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2020, es posible que acontecimientos futuros obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación de acuerdo con la normativa contable en vigor.

e) **Comparación de la información**

De acuerdo con la legislación mercantil, se presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2020, las correspondientes al ejercicio anterior.

En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

f) **Agrupación de partidas**

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

g) **Cambios en criterios contables**

Durante el ejercicio 2020 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2019.



(Expresada en Euros)

h) Impacto medioambiental

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

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

3. Aplicación de resultados

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2020, formulada por los administradores y que se espera sea aprobada por la Junta General Ordinaria de Accionistas, es la siguiente:

	2020	2019
Base de reparto: Resultado del ejercicio (pérdidas)	(7.318.891)	(3.882.572)
Aplicación: Resultados negativos de ejercicios anteriores	(7.318.891)	(3.882.572)

La aplicación del resultado correspondiente al ejercicio 2019 fue aprobada por la Junta General Ordinaria de Accionistas de fecha 22 de abril de 2020.

4. Normas de registro y valoración**4.1 Inversiones inmobiliarias**

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen, bien para explotarlos en régimen de alquiler o bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Valoración Inicial

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

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 vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo.

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

La Sociedad no ha capitalizado intereses financieros como mayor coste de sus inversiones inmobiliarias durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre 2020 y 2019.

(Expresada en Euros)

Amortización

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

	Porcentaje Anual	Años de Vida Útil Estimados
Sistema de amortización lineal:		
Construcciones	2	50
Instalaciones técnicas	10	10
Mobiliario	10	10

Las inversiones inmobiliarias en curso no comienzan a amortizarse hasta su entrada en funcionamiento, momento en que se traspa de inversiones inmobiliarias en curso a su correspondiente epígrafe dentro de inversiones inmobiliarias. Al cierre del ejercicio no existen inversiones inmobiliarias en curso.

4.2 Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

De acuerdo con la valoración realizada por el experto independiente, se han puesto de manifiesto activos individuales cuyos valores recuperables son inferiores a sus valores netos en libros. Por lo tanto, a 31 de diciembre de 2020 la Sociedad ha dotado un deterioro por importe de 2.163.172 euros (cero euros a 31 de diciembre de 2019) registrados en el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias (ver nota 5).

4.3 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Sociedad no tiene contratos de arrendamiento financiero.

Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Arrendamiento operativo

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

(Expresada en Euros)

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

4.4 Activos financieros

Clasificación

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

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

Valoración inicial

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

Valoración posterior

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

4.5 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 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.



(Expresada en Euros)

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 12 de las presentes cuentas anuales. 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.

4.6 Efectivo y equivalentes de efectivo

Efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, las cuentas bancarias y los depósitos en entidades de crédito y las inversiones de alta liquidez, incluidos aquellos depósitos a corto plazo de alta liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Adicionalmente la Sociedad incluye bajo este epígrafe las cantidades depositadas en el proveedor de liquidez, las cuales tiene restringida su utilización, así como las cuentas pignoradas vinculadas a la financiación corporativa (ver nota 9).

4.7 Patrimonio neto

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

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

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

4.8 Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar

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

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

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

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

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



(Expresada en Euros)

4.9 Impuestos corrientes y diferidos

Régimen general

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

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

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

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

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos sobre las diferencias temporarias imponibles asociadas con inversiones en dependientes, asociadas y acuerdos conjuntos, excepto para aquellos pasivos por impuesto diferido para los que la Sociedad pueda controlar la fecha en que revertirán las diferencias temporarias y sea probable que éstas no vayan a revertir en un futuro previsible. Generalmente la Sociedad no es capaz de controlar la reversión de las diferencias temporarias para asociadas. Sólo cuando existe un acuerdo que otorga a la Sociedad capacidad para controlar la reversión de la diferencia 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 situación financiera y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

Régimen tributario SOCIMI

Con fecha 26 de septiembre de 2017 la Sociedad comunicó a las autoridades fiscales correspondientes (Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria) la opción adoptada por su aquel entonces accionista único, de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI. La aplicación tuvo efecto retroactivo desde el año fiscal iniciado a fecha de su constitución, el 7 de julio de 2017, estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMIs.

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



(Expresada en Euros)

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

Tal como establece el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, la Sociedad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la Sociedad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (a este efecto, se tendrá en consideración la cuota adeudada en virtud de la Ley del Impuesto sobre la Renta de los No Residentes).

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

Otros impuestos

Dado que la Sociedad se dedica al arrendamiento de viviendas residenciales a particulares en su mayoría, el IVA soportado no se puede deducir con carácter general.

Adicionalmente, las SOCIMIs se benefician de la aplicación de una bonificación del 95% de la cuota del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados tal y como se comenta en la nota 1.a. siempre y cuando se cumpla el periodo mínimo de tenencia de activo. Asimismo, la Sociedad se 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.

4.10 Provisiones y pasivos contingentes

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

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

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

4.11 Prestaciones a los empleados

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

(Expresada en Euros)

consecuencia de una oferta para animar a una renuncia voluntaria. Las prestaciones que no se van a pagar en los doce meses siguientes a la fecha del balance se descuentan a su valor actual.

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.

Plan de incentivos a largo plazo

Con fecha 5 de marzo de 2020, el Consejo de Administración de la Sociedad ha aprobado 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 las presentes cuentas anuales.

4.12 Reconocimiento de ingresos

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

Ingresos por arrendamiento

Los ingresos por alquileres se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento. En caso de finalizarse un contrato de arrendamiento antes de lo esperado, el registro de la carencia de renta o bonificación pendiente se registrará en el último periodo antes de la finalización del contrato.

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

4.13 Moneda funcional y de presentación

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

4.14 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.

(Expresada en Euros)

- 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.

4.15 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.

5. Inversiones Inmobiliarias

El movimiento del epígrafe de Inversiones Inmobiliarias durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

31 de diciembre de 2020

	Importe en Euros			
	Saldo al 31/12/2019	Adiciones	Bajas	Saldo al 31/12/2020
Coste:				
Otras Instalaciones	397.870	247.171	(8.073)	636.968
Mobiliario	256.067	158.310	(3.249)	411.128
Terrenos	147.226.035	12.002.613	(1.212.900)	158.015.748
Construcciones	172.448.557	29.918.326	(1.604.746)	200.762.137
Total coste	320.328.529	42.326.420	(2.828.968)	359.825.981
Amortización acumulada:				
Otras Instalaciones	(27.850)	(53.194)	1.093	(79.951)
Mobiliario	(24.544)	(31.070)	174	(55.440)
Construcciones	(5.377.874)	(3.925.339)	59.614	(9.243.599)
Total amortización acumulada	(5.430.268)	(4.009.603)	60.881	(9.378.990)
Deterioro acumulado:				
Construcciones	-	(2.163.172)	-	(2.163.172)
Total deterioro acumulado	-	(2.163.172)	-	(2.163.172)
Inversiones inmobiliarias netas	314.898.261	36.153.645	(2.768.087)	348.283.819

(Expresada en Euros)

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 el ejercicio 2020, la Sociedad ha procedido a la venta de 14 activos (38 activos durante el ejercicio 2019), todos ellos de manera individualizada, dándose de baja un coste de 2.828.968 euros y una amortización acumulada de 60.881 euros (5.645.915 euros de coste y 72.185 euros de amortización acumulada en el ejercicio 2019). El resultado neto de las diferentes ventas ha ascendido 81.407 euros de pérdidas (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.

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 ejercicio 2020 ha ascendido a 40.369.820 euros. 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. como consecuencia del precio diferido establecido en la adquisición de activos realizada el 6 de marzo de 2020. 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 10).

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

La superficie total alquilable de la cartera inmobiliaria asciende a 253.842 metros cuadrados al 31 de diciembre de 2020 (215.611 metros cuadrados a 31 de diciembre 2019).

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

En el Anexo I de la presente memoria se presenta el detalle unitario de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad.

(Expresada en Euros)

Procedimiento de valoración

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 las inversiones inmobiliarias se encuentran registradas al coste de adquisición, el cual fue fijado en base a las valoraciones realizadas por un experto independiente.

Atendiendo a la RICAC de 18 de septiembre de 2013 en relación con la información incluir sobre el deterioro de valor de los activos, a continuación se facilita la misma.

La metodología usada para calcular el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias es el método del descuento de flujo de caja a 10 años, salvo para determinados activos para las que se ha utilizado el método de comparación.

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

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

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

Atendiendo a lo establecido en el apartado 1.b) de la Circular MAB 6/2018, la Sociedad ha procedido, tal como se ha indicado anteriormente, a la valoración de la totalidad de sus activos inmobiliarios, realizada por un experto independiente (Savills Aguirre Newman Consultores, S.A.). Las hipótesis utilizadas que mayor impacto tienen en la valoración han sido:

- La tasa de descuento utilizada para actualizar los flujos de caja futuros, y que se sitúan entre un mínimo de 4,50% y un máximo de 6,75%.
- La tasa de retorno o *Exit Yield* utilizada para actualizar los respectivos valores residuales. Estas tasas se han situado entre un mínimo del 3,50% y un máximo de 5,25%.

Atendiendo a dicha valoración, el valor de mercado de la totalidad del portfolio de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020 asciende a 377.685.671 euros (342.691.423 euros a 31 de diciembre de 2019). De acuerdo con dicha valoración del experto independiente, se han puesto de manifiesto activos individuales cuyos valores recuperables son inferiores a sus valores netos en libros. Por lo tanto, a 31 de diciembre de 2020 la Sociedad ha dotado un deterioro por importe de 2.163.172 euros (cero euros a 31 de diciembre de 2019) registrados en el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

La pandemia surgida tras la aparición del Covid-19 ha provocado un fuerte impacto en las economías mundiales, y ha incrementado la incertidumbre de las principales variables económicas del sector en el que opera la Sociedad. Dicha incertidumbre ha sido el principal motivo por el cual se han producido determinadas disminuciones del valor de ciertos activos en opinión del experto independiente, y que en última instancia han resultado en la dotación del mencionado deterioro en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Bienes totalmente amortizados

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

Compromisos de venta

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 no existen compromisos de venta sobre la cartera de inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad.

(Expresada en Euros)

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.

6. Arrendamientos

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

Cuotas mínimas	Euros	
	2020	2019
Menos de un año	12.653.257	10.814.565
Entre uno y cinco años	52.978.610	32.290.010
Más de cinco años	11.732.839	9.495.887
Total	77.364.706	52.600.462

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

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

	Euros	
	31/12/2020	31/12/2019
Activos financieros no corrientes	635.358	556.399
Inversiones financieras a largo plazo	629.412	518.207
Otros activos financieros	629.412	518.207
Instrumentos financieros derivados	5.946	38.192
Activos financieros corrientes	1.650.878	1.479.353
Inversiones financieras a corto plazo	446.799	301.345
Otros activos financieros	446.799	301.345
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.204.079	1.178.008
Clientes por ventas y prestación de servicios	1.204.079	1.178.008
Total	2.286.236	2.035.752

(Expresada en Euros)

7.2. Análisis por vencimientos

31 de diciembre de 2020

	Activos financieros						
	2021	2022	2023	2024	2025	Años Posteriores	Total
Fianzas depositadas	446.799	11.202	-	96	2.387	615.727	1.076.211
Instrumentos financieros derivados	-	5.946	-	-	-	-	5.946
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.204.079	-	-	-	-	-	1.204.079
Total	1.650.878	17.148	-	96	2.387	615.727	2.286.236

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	-	-	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 1.073.646 euros a 31 de diciembre 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 12. 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 31 de diciembre de 2020 y 2019.

(Expresada en Euros)

Movimiento provisiones por operaciones comerciales.

El desglose del movimiento de la provisión correspondiente a los ejercicios terminado el 31 de diciembre de 2020 y 2019 es como sigue:

	31/12/2020	31/12/2019
Saldo inicial	562.448	173.073
Provisión por deterioro de valor de cuentas a cobrar	405.293	389.375
Reversión por deterioro de valor de cuentas a cobrar	(60.088)	-
Saldo final	907.653	562.448

La dotación de la provisión por operaciones comerciales del ejercicio 2019, 389.375 euros, difería del importe registrado en el epígrafe "Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales" de la cuenta de pérdidas y ganancias, por importe de 20.570 euros por los recobros de la deuda de inquilinos traspasada por Sareb, S.A. en la aportaciones no dinerarias (nota 5) a coste cero.

8. Existencias

A 31 de diciembre de 2020, la Sociedad mantiene un importe de 264.702 correspondientes 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. La contrapartida de esta es un pasivo corriente habiéndose registrado la estimación de las mismas como mayor valor de las inversiones inmobiliarias.

9. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

	Euros	
	31/12/2020	31/12/2019
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9.127.945	8.909.572
Total	9.127.945	8.909.572

Al 31 de diciembre de 2020, el saldo del epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" es de libre disposición salvo un total de 15.936 euros que se encuentra encomendado para su gestión al proveedor de liquidez, Renta 4 Banco, S.A., (22.042 euros a 31 de diciembre de 2019) y 6.662.126 euros por obligaciones vinculadas al préstamo corporativo (véase nota 11) (5.815.895 euros a 31 de diciembre de 2019).

(Expresada en Euros)

10. Patrimonio neto**Capital escriturado**

Con fecha de 7 de julio de 2017, la Sociedad se constituyó mediante la emisión de 60.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas por Sareb, S.A.

Posteriormente, con fecha 24 de noviembre de 2017, la Sociedad realizó una 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.

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 fue totalmente suscrita por Sareb, S.A., mediante aportación no dineraria de una cartera de viviendas destinadas al alquiler valoradas en 148.833.745 euros

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 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 5). 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.

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 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 31 de diciembre 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).

(Expresada en Euros)

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

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

31 de diciembre 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.	78,41%	24.142.206
Total	99,63%	30.674.031

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 31 de diciembre 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 ascendió a 192.108.588 euros y fue abonada el 7 de agosto de 2019.

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

Reserva legal

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

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Sociedad no tiene constituido importe alguno como reserva legal.

(Expresada en Euros)

Reserva voluntaria

Durante el ejercicio 2020, las reservas voluntarias se han incrementado por importe de 82.591 euros, derivado de los gastos asociados a la ampliación de capital ocurrida en 2020, descrita anteriormente.

Aportaciones de socios

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

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

Acciones propias

El movimiento de las acciones propias correspondiente al ejercicio 2020 y 2019 es el siguiente:

31 de diciembre de 2020

	31/12/2019	Altas	Bajas	31/12/2020
Acciones propias (euros)	297.582	5.883	-	303.465
Número de acciones propias	27.468	1.178	-	28.646

31 de diciembre de 2019

	31/12/2018	Altas	Bajas	31/12/2019
Acciones propias (euros)	219.453	115.159	(37.030)	297.582
Número de acciones propias	20.912	9.742	(3.186)	27.468

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Sociedad posee acciones propias de acuerdo con el siguiente detalle:

31 de diciembre de 2020

	Nº de Acciones	Valor Nominal (Euros)	Precio Medio de Adquisición (Euros)	Coste Total de adquisición (Euros)
Acciones propias	28.646	28.646	10,59	303.465

31 de diciembre de 2019

	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, actualmente denominado BME Growth, en relación a la figura del proveedor de liquidez.

(Expresada en Euros)

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 Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de dicha Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad juntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.
- (iii) Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos

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

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

(Expresada en Euros)

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

A 31 de diciembre de 2020 y 2019, los importes de "Pasivos financieros" se desglosan de la siguiente manera:

	Euros	
	31/12/2020	31/12/2019
Pasivos financieros no corrientes	216.339.003	194.477.515
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	215.382.764	193.478.699
Deuda a largo plazo	956.239	998.816
Otros pasivos financieros	956.239	998.816
Pasivos financieros corrientes	4.593.849	3.498.111
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	293.659	259.018
Deuda a corto plazo	696.337	596.849
Otros pasivos financieros	696.337	596.849
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	3.603.853	2.642.244
Total	220.932.852	197.975.626

Durante el ejercicio 2020 y 2019, el movimiento de las fianzas y los depósitos, que se incluye en el epígrafe de "Otros pasivos financieros" se desglosan de la siguiente manera:

	31/12/2020		31/12/2019	
	Fianzas	Depósitos	Fianzas	Depósitos
Saldo inicial	1.155.418	449.484	852.319	690.545
Altas	503.181	-	618.776	67.821
Bajas	(233.529)	(239.512)	(315.677)	(308.882)
Saldo final	1.425.070	209.972	1.155.418	449.484

(Expresada en Euros)

11.2 Análisis por vencimientos

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

31 de diciembre de 2020

	Pasivos financieros						
	2021	2022	2023	2024	2025	Años Posteriores	Total
Deudas con entidades de crédito	293.659	-	-	215.382.764	-	-	215.676.423
Otros pasivos financieros	678.802	29.100	-	250	6.201	920.688	1.635.041
Reservas de alquiler	12.535	-	-	-	-	-	12.535
Reservas de ventas	5.000	-	-	-	-	-	5.000
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	3.603.853	-	-	-	-	-	3.603.853
Total	4.593.849	29.100	-	215.383.014	6.201	920.688	220.932.852

31 de diciembre de 2019

	Pasivos financieros						
	2020	2021	2022	2023	2024	Años Posteriores	Total
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

(Expresada en Euros)

11.3 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 fue dispuesto 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 Sociedad 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 31 de diciembre de 2020 asciende a 50.833 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 31 de diciembre de 2020 el nominal del préstamo asciende a 217.804.444 euros (195.882.014 euros a 31 de diciembre de 2019), siendo su valor contable a coste amortizado de 215.676.423 euros (193.701.535 euros a 31 de diciembre de 2019), que incluye los intereses devengados pendientes de pago por importe de 285.868 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 31 de diciembre 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 las presentes cuentas anuales y la previsión es que los mismos sean cumplidos en los próximos 12 meses.

11.4 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 una renta mensual como fianza, así como contratar seguros que cubran el posible riesgo de impago con alguno de los inquilinos. Adicionalmente la tasa de mora actual de la cartera de inquilinos no es significativa.

Con respecto a las posiciones financieras, la política de la Sociedad consiste en mantener su tesorería e imposiciones a plazo en entidades financieras de reconocido prestigio (véase Nota 9).



(Expresada en Euros)

Riesgo de liquidez

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

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

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.

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.

Témpore 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 (véase nota 12).

Riesgo de tipo de cambio

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

Riesgo fiscal

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

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

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

12. Instrumentos financieros derivados

Las principales características del CAP mantenido por la Sociedad al 31 de diciembre a 2020 son las siguientes:

Importe contratado	Nocional a 31/12/2020	Fecha contratación	Fecha vencimiento	Tipo de interés pagado	Tipo de interés cobrado	Consideración CAP	Valoración 31/12/2020
57.750	195.882.014	07/08/2019	07/08/2022	0,379%	Eur12	Cobertura	5.321
21.000	23.036.404	15/04/2020	07/08/2022	0,381%	Eur12	Cobertura	625

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

(Expresada en Euros)

(al verificar que los resultados de cobertura hayan oscilados dentro de un rango de variación razonable respecto de resultado de la partida cubierta).

13. Ingresos y Gastos**13.1 Importe neto de la cifra de negocios**

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

	2020	2019
Ingresos por renta de alquiler de los inmuebles	13.640.771	10.513.799
Ingresos por refacturación de gastos	38.544	565.696
	13.679.315	11.079.495

La totalidad de la cifra de ingresos correspondiente a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019 han sido realizados en el territorio nacional.

13.2 Gastos de personal

El detalle de gastos de personal es el siguiente:

	2020	2019
Sueldos y salarios	828.976	665.582
Otras cargas sociales	113.735	77.423
	942.711	743.005

13.3 Otros gastos de explotación

El detalle de otros gastos de explotación es el siguiente:

	2020	2019
Gastos de explotación de inmuebles	3.666.999	3.482.479
Servicios de profesionales independientes	2.595.186	3.795.317
Primas de seguros, servicios bancarios y otros	158.579	90.326
Tributos	1.417.998	1.345.226
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	405.293	368.806
	8.244.055	9.082.154

En el epígrafe "Servicios profesionales independientes" se incluyen los honorarios relacionados con el contrato de gestión firmado con Básico por importe de 1.461.638 euros (151.851 euros devengados durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019) y los relacionados con el contrato firmado con Azora Gestión S.G.I.I.C. por importe de cero euros (1.592.391 euros devengados durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019).

Honorarios de auditoría

Los honorarios devengados durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre 2020 por Grant Thornton, S.L.P., Sociedad Unipersonal por servicios de auditoría han ascendido a 35.000 euros (35.000 euros devengados durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre 2019). Adicionalmente durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 se han devengado 18.000 euros en concepto de honorarios por otros servicios distintos a los de auditoría (13.000 euros durante el ejercicio 2019).

(Expresada en Euros)

13.4 Gastos financieros

Durante el ejercicio 2020 se han devengado 5.463.787 euros (1.983.257 euros durante el ejercicio 2019) en concepto de intereses por deudas con entidades de crédito, de los cuales 285.868 euros se encuentran pendientes de pago a 31 de diciembre de 2020 (257.095 euros a 31 de diciembre de 2019).

14. Situación fiscal**14.1 Saldos corrientes con las Administraciones públicas**

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

	31/12/2020	31/12/2019
Hacienda Pública acreedora por IS	13.088	(151.046)
Hacienda Pública acreedora por IVA	(1.436)	136.334
Hacienda Pública acreedora por IRPF	(27.013)	(19.984)
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	(10.158)	(7.385)
Hacienda Pública acreedora por retenciones practicadas	(2.881)	(5.963)
Total	(28.400)	(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.

14.2 Conciliación entre el resultado contable y la base imponible fiscal

A continuación, se presenta la conciliación entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 y 2019:

	2020	2019
Resultado contable antes de impuestos	(7.318.891)	(3.766.117)
Gastos imputados directamente a Patrimonio Neto	(82.591)	(11.540))
Diferencias permanentes	100	-
Aumentos	100	-
Disminuciones	-	-
Diferencias temporarias	6.543.020	76.158
Aumentos	6.543.020	-
Disminuciones	-	76.158
Base imponible fiscal	(858.361)	(3.830.735)

(Expresada en Euros)

Como consecuencia de las ventas de activos que han tenido lugar durante el ejercicio 2020 y 2019 (ver nota 5), la Sociedad ha incumplido el requisito de permanencia de activos dentro del régimen SOCIMI, por lo que ha procedido a calcular el impuesto de sociedades para las rentas del ejercicio 2020 y 2019 y el beneficio de la venta, al tipo impositivo general que corresponde. El cálculo de la provisión estimado 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	(156.341)	(156.341)	465.821	465.821
Base imponible fiscal	(156.341)	(156.341)	465.821	465.821
Cuota fiscal (25%)	-	-	(116.455)	-
Retenciones y pagos a cuenta	9.872	9.872	-	-
Total a pagar o a devolver	9.872	9.872	(116.455)	-

La Sociedad no dispone de Activos por impuesto diferido no registrados en contabilidad. De acuerdo con la Ley de SOCIMI, el actual Impuesto sobre sociedades es el resultado de aplicar el tipo del 0% a la base imponible. Ninguna deducción es aplicable en el ejercicio 2020 ni 2019, 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.

14.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las presentaciones hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o hayan transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 31 de diciembre de 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 las presentes cuentas anuales.

14.4 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 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.

(Expresada en Euros)

- 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 de SOCIMIs.
- 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 periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.
- No es de aplicación.

15. Otra Información

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

En lo que se refiere a las situaciones de conflicto, los miembros del consejo de administración deben comunicar cualquier situación de conflicto, directo e indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad. En los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019, ni los miembros del consejo de administración ni ninguna persona vinculada a los mismos han incurrido en ninguna situación de conflicto de intereses que haya tenido que ser objeto de comunicación, de conformidad con el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital.

15.2 Retribución y otras prestaciones a los Administradores y Alta dirección

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020, la Sociedad ha devengado y pagado 401.886 euros incluyendo la remuneración del Consejero Ejecutivo (282.083 euros a 31 de diciembre de 2019) en concepto de sueldos, dietas y otras remuneraciones a los Administradores de la Sociedad, y se ha devengado, estando pendiente de pago a 31 de diciembre de 2020, 112.750 euros (148.979 euros a 31 de diciembre de 2019) en concepto de retribución variable del Consejero Ejecutivo.

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

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

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 el Consejo de Administración está compuesto por siete hombres.

A 31 de diciembre de 2020 la Sociedad cuenta con siete empleados, cinco hombres y dos mujeres (2019: cinco empleados, cuatro hombres y una mujer) cuyo desglose por categoría corresponde a dos empleados considerados de alta dirección (incluyendo el Consejero Ejecutivo) y cinco empleados considerados mando intermedio.

(Expresada en Euros)

Durante el ejercicio 2020 el número medio de empleados asciende a 7 (4 empleados medios durante el ejercicio 2019).

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Sociedad no mantiene personal con discapacidad superior al 33%. Durante el ejercicio 2020, el importe de remuneraciones devengado y pagado a los empleados con la consideración de alta dirección ha ascendido a 120.000 euros (no incluye al Consejero Ejecutivo) (114.167 euros durante el ejercicio 2019), estando pendiente de pago a 31 de diciembre de 2020, 48.000 euros en concepto de retribución variable (64.000 euros a 31 de diciembre de 2019).

15.3 Garantías comprometidas con terceros y otros compromisos asumidos.

Con fecha 2 de octubre de 2020, la compañía concedió un aval bancario por importe de 40.833 euros como garantía por el pago de los gastos asociados al contrato de alquiler de las oficinas.

15.4 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 (133.058 euros a 31 de diciembre de 2019). Adicionalmente, Sareb, S.A. subarrenda parte de sus oficinas a Témpore, habiéndose devengado durante el ejercicio 2020 69.375 euros por este concepto, los cuales se encuentran pendientes de pago a 31 de diciembre de 2020.

Adicionalmente, la Sociedad ha facturado a Sareb 493.011 euros por diferentes conceptos (2.205.843 euros durante el ejercicio 2019), los cuales 335.297 euros se encuentran pendientes de cobro a 31 de diciembre de 2020 (cero euros a 31 de diciembre de 2019).

Témpore firmó con fecha 5 de agosto de 2019 un contrato de *Management Services* con TPG RE-NEW YORK, INC. (Nota 1). A 31 de diciembre de 2020 se han devengado y se encuentran pendientes de pago honorarios por importe de 151.250 euros (50.180 euros a 31 de diciembre de 2019).

15.5 Aplazamientos de pagos efectuados a proveedores

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

	2020	2019
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	45	25
Ratio de operaciones pagadas	43	25
Ratio de operaciones pendientes de pago	75	41
	Euros	Euros
Total pagos realizados	12.929.428	16.138.476
Total pagos pendientes	1.164.569	652.109

16. Hechos posteriores

A juicio de los Administradores no se han producido hechos significativos con posterioridad al cierre del ejercicio 2020 que puedan tener incidencia sobre las presentes cuentas anuales.



(Expresada en Euros)

Anexo I

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	15	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
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

(Expresada en Euros)

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
L'Hospitalet De Llobregat	Barcelona	Viviendas dispersas	26	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
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
Montesquiu	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
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	19	24/11/2017

(Expresada en Euros)

Sant Boi De Llobregat	Barcelona	Viviendas dispersas	5	24/11/2017
Sant Esteve Sesroviures	Barcelona	Viviendas dispersas	3	24/11/2017
Sant Feliu De Llobregat	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Sant Fruits De Bages	Barcelona	Edificio completo/Viviendas agrupadas	42	24/11/2017
Sant Llorenç Dhortons	Barcelona	Viviendas dispersas	1	24/11/2017
Sant Vicenc De Castellet	Barcelona	Viviendas dispersas	1	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
Torrelodones	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
Vícar	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
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

(Expresada en Euros)

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



(Expresado en euros)

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio 2020

Evolución de los negocios y situación de la Sociedad

Estructura organizativa y funcionamiento

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

La Sociedad comunicó con fecha 26 de septiembre de 2017 a la Agencia Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario con efecto retroactivo desde su constitución el 7 de julio de 2017.

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

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 las presentes cuentas anuales. Durante el 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.

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 ascendió a 192.108.588 euros y fue abonado el 7 de agosto de 2019.

Con fecha 6 de agosto de 2019, se hizo efectiva la transmisión, por parte de Sareb, S.A. a Tempore Holdings SCSp, sociedad 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 es 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 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.



(Expresado en euros)

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. 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. 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 euros, siendo el importe total por desembolsar en concepto de capital y prima de emisión de 18.824.195 euros. 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.

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 5% de los contratos vivos a 31 de diciembre 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 ejercicio 2020, habiendo incluso mejorado determinados ratios clave del negocio tales como la ocupación total de su cartera.

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

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

El 30 de noviembre de 2019 expiró el plazo inicial de dicho contrato sin que fuese renovado por parte de la Sociedad. La resolución del contrato no conllevó ninguna obligación de pago extraordinario entre las partes distinta de la obligación de la Sociedad de pagar a Azora la retribución devengada por la prestación de sus servicios en los términos previstos en el contrato.

Con efectos 1 de diciembre de 2019, la Sociedad y BSERVICER BASICO, SL, sociedad del Grupo Básico, suscribieron un contrato de property management en virtud del cual Básico prestará a la Sociedad los servicios de gestión de activos y arrendamientos, comercialización de activos en arrendamiento y venta, contabilidad, administración y reporting, así como otros servicios adicionales relacionados con la gestión operativa.

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

(Expresado en euros)

partes.

Con fecha 5 de agosto de 2019, Témpore firmó una nueva adenda a dicho contrato estableciendo unos nuevos honorarios por importe fijo de 8.475 euros.

Posteriormente, con fecha 15 de octubre de 2019 la Sociedad firmó una nueva adenda estableciendo unos nuevos honorarios por importe fijo 5.475,93 euros. Dicha adenda venció con fecha 31 de diciembre de 2019 sin haberse producido renovación.

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

Evolución y resultado de los negocios

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.

Con motivo de dichas adquisiciones, durante el primer semestre del ejercicio 2020 la compañía ha firmado tres ampliaciones del contrato de financiación corporativa 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. A 31 de diciembre de 2020 el nominal del préstamo asciende a 217.804.444 euros (195.882.014 euros a 31 de diciembre de 2019), siendo su valor contable a coste amortizado de 215.860.018 euros (193.701.535 euros a 31 de diciembre de 2019), que incluye los intereses devengados pendientes de pago por importe de 288.110 euros (257.095 euros a 31 de diciembre de 2019).

Durante el ejercicio 2020, la Sociedad ha procedido a vender 14 activos, todos ellos de manera individualizada.

Tras la venta y compra de activos, la cartera de Témpore está compuesta por 2.556 viviendas y una superficie de 253.842 metros cuadrados.

A 31 de diciembre de 2020, el importe de las inversiones inmobiliarias asciende a 348.283.819 euros (314.898.261 euros a 31 de diciembre de 2019).

El capital social, totalmente desembolsado, asciende a 30.786.830 euros (27.073.971 euros a 31 de diciembre de 2019), con una prima de emisión de 120.280.354 euros al 31 de diciembre de 2020 (105.169.018 euros a 31 de diciembre de 2019).

El importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 2020 asciende a 13.679.315 euros (11.079.495 euros en el ejercicio 2019). El resultado del ejercicio 2020 es 7.318.891 euros de pérdidas (3.882.572 euros de pérdidas en el ejercicio 2019).

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

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

(Expresado en euros)

Riesgos

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

Riesgo de crédito

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

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

Con respecto a las posiciones financieras, la política de la Sociedad consiste en mantener su tesorería e imposiciones a plazo en entidades financieras de reconocido prestigio (véase Nota 9).

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.

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.

Témpore 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 (véase nota 12).

Riesgo de tipo de cambio

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

Riesgo fiscal

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

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

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

(Expresado en euros)

Investigación y desarrollo

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

Evolución bursátil

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

Acciones propias

La Sociedad a 31 de diciembre de 2020 posee un total de 28.646 acciones en autocartera en manos del proveedor de liquidez (Renta 4 Banco S.A.) (27.468 acciones a 31 de diciembre de 2019). Las acciones propias detenidas por la Sociedad a 31 de diciembre de 2020 representan un 0,09% del capital social a dicha fecha (0,07% a 31 de diciembre de 2019).

En el ejercicio 2020 la Sociedad ha procedido a la compra de 1.178 acciones propias por un valor de 5.883 euros (9.742 acciones propias por un valor de 115.159 euros en el ejercicio 2019), y a ninguna venta (3.186 acciones por un valor de 37.030 euros en el ejercicio 2019).

Periodo medio de pago a proveedores

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

	2020	2019
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	45	25
Ratio de operaciones pagadas	43	25
Ratio de operaciones pendientes de pago	75	41
	Euros	Euros
Total pagos realizados	12.929.428	16.138.476
Total pagos pendientes	1.164.569	652.109

Hechos posteriores

A juicio de los Administradores no se han producido hechos significativos con posterioridad al cierre del ejercicio 2020 que puedan tener incidencia sobre las presentes cuentas anuales.

Perspectivas para el ejercicio 2021

El sector del alquiler residencial ha presentado en los últimos años una tendencia muy positiva. Actualmente, el sector se encuentra en un entorno con mayor incertidumbre y en el que las dos principales variables que determinarán la evolución futura del mismo serán:

- 1) La evolución de la pandemia derivada del Covid-19. Si bien existen perspectivas positivas al haberse encontrado vacunas con altos grados de efectividad general, el ritmo al que dichas vacunas lleguen a la población determinará, en gran medida, la recuperación económica de la actividad general.
- 2) Por otro lado, el sector del alquiler sigue sujeto, a pesar del punto anterior, a déficits en la oferta global de viviendas disponibles para ser alquiladas. Si bien ha habido a lo largo del año 2020 un cambio en la tendencia alcista de los precios de alquiler en los últimos años, todavía existen fundamentos macroeconómicos sólidos para continuar con un crecimiento sostenido de la demanda de viviendas en alquiler.

FORMULACION CORRESPONDIENTE A LAS CUENTAS ANUALES
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2020



El Consejo de Administración de Témcore Properties SOCIMI, S.A. en fecha 5 de marzo de 2021, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital, y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las presentes cuentas anuales (Balance, Cuentas de Pérdidas, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de Flujos de Efectivo y memoria, junto con el Informe de Gestión) del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 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. Nicolás Díaz Saldaña

Consejero Delegado

D. Daniel Valenzano

Consejero Dominical

D. Juan Velayos

Consejero Dominical

D. Rafael de Mena Arenas

Consejero Dominical

**FORMULACION CORRESPONDIENTE A LAS CUENTAS ANUALES
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2020**



El Consejo de Administración de Témpore Properties SOCIMI, S.A. en fecha 5 de marzo de 2021, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital, y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las presentes cuentas anuales (Balance, Cuentas de Pérdidas, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de Flujos de Efectivo y memoria, junto con el Informe de Gestión) del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

A handwritten signature in black ink, appearing to be "M. Abel", written over a horizontal line.

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

**FORMULACION CORRESPONDIENTE A LAS CUENTAS ANUALES
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2020**



El Consejo de Administración de Témpore Properties SOCIMI, S.A. en fecha 5 de marzo de 2021, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital, y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las presentes cuentas anuales (Balance, Cuentas de Pérdidas, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de Flujos de Efectivo y memoria, junto con el Informe de Gestión) del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

D. Michael Abel

Presidente del Consejo de Administración

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Matthew Coleman", is written over a horizontal line.

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 CORRESPONDIENTE A LAS CUENTAS ANUALES
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2020**



El Consejo de Administración de Témpore Properties SOCIMI, S.A. en fecha 5 de marzo de 2021, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital, y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las presentes cuentas anuales (Balance, Cuentas de Pérdidas, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de Flujos de Efectivo y memoria, junto con el Informe de Gestión) del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Daniel Valenzano', written over a horizontal line.

D. Daniel Valenzano

Consejero Dominical

D. Juan Velayos

Consejero Dominical

D. Rafael de Mena Arenas

Consejero Dominical

FORMULACION CORRESPONDIENTE A LAS CUENTAS ANUALES
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2020



El Consejo de Administración de Témcore Properties SOCIMI, S.A. en fecha 5 de marzo de 2021, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital, y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las presentes cuentas anuales (Balance, Cuentas de Pérdidas, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de Flujos de Efectivo y memoria, junto con el Informe de Gestión) del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 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

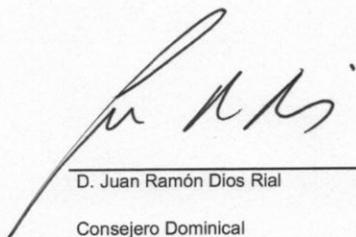
D. Rafael de Mena Arenas

Consejero Dominical

FORMULACION CORRESPONDIENTE A LAS CUENTAS ANUALES
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE
DICIEMBRE DE 2020



Témcore
Properties



D. Juan Ramón Díos Rial

Consejero Dominical

D. Enrique Nieto Brackelmans

Secretario no Consejero del Consejo de
Administración



D. Juan Ramón Díos Rial

Consejero Dominical

D. Enrique Nieto Brackelmans

Secretario no Consejero del Consejo de
Administración



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

-marzo 2021-

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN.....	3
2. GOBIERNO CORPORATIVO	4
3. SERVICIOS DE CONTROL INTERNO	6
4. CONCLUSIONES	9

1. INTRODUCCIÓN

Identificación de la Compañía y su objeto social

Témpore Properties SOCIMI, S.A. (en adelante “**Témpore**” o la “**Sociedad**”) es una sociedad mercantil anónima de duración indefinida, con C.I.F. A-87.870.150, con domicilio social sito en el Plaza Manuel Gómez-Moreno 3, Planta 6 (Edificio Bronce), 28020 Madrid. Fue constituida por tiempo indefinido, en virtud de la escritura pública autorizada por el Notario de Madrid D. Jesús Roa Martínez, actuando como sustituto por imposibilidad accidental de su compañero D. José Miguel García Lombardía, con fecha 7 de julio de 2017, con el número 3.184 de su protocolo; e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 7 de agosto de 2017 en el Tomo 36.087, Folio 202, Sección 8, Hoja M-648435, Inscripción 1ª.

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

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

El objeto social de la Compañía se recoge en el artículo 2 de sus estatutos sociales (en adelante, los “**Estatutos Sociales**”), cuyo tenor literal, en consonancia con lo previsto en la Ley de SOCIMI, es el siguiente:

“ARTÍCULO 2 – OBJETO SOCIAL

La Sociedad tendrá como objeto social:

- 1. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto de Valor Añadido.*
- 2. La tenencia de participaciones en el capital de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“**SOCIMI**”) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.*
- 3. La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIS.*
- 4. La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.”*

2. GOBIERNO CORPORATIVO

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

Consejo de Administración

Desde el 5 de agosto de 2019, la administración de la Sociedad ha sido confiada a un Consejo de Administración compuesto por siete miembros. Los miembros del órgano de administración ejercerán su cargo durante un plazo de cuatro años, pudiendo ser reelegidos para el cargo una o más veces, por periodos de igual duración, sin perjuicio de poder ser cesados en cualquier momento por acuerdo de la Junta General.

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

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

El Consejo de Administración de la Sociedad está actualmente compuesto por los siguientes siete miembros:

Nombre	Cargo	Fecha de nombramiento	Calificación
D. Juan Ramón Dios Rial	Vocal	27/02/2017	Dominical
D. Nicolás Díaz Saldaña	Consejero Delegado	27/02/2017	Consejero Ejecutivo
D. Rafael de Mena Arenas	Vocal	27/02/2017	Dominical
D. Michael Abel	Presidente	05/08/2019	Dominical
D. Matthew Coleman	Vocal	05/08/2019	Dominical
D. Daniel Valenzano	Vocal	05/08/2019	Dominical
D. Juan Velayos Lluís	Vocal	05/03/2020	Dominical

El Consejo de Administración nombró, en su reunión celebrada en fecha 5 de agosto de 2019, a D. Enrique Nieto Brackelmanns Secretario no consejero.

El Consejo de Administración se reúne, al menos, una vez al trimestre y formula, con carácter anual, un Informe de Actividad relativo a su composición, organización interna y desempeño de las competencias que tiene atribuidas.

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

- Reglamento del Consejo de Administración.
- Reglamento Interno de Conducta en materias relativas al Mercado de Valores.
- Política de Prevención del Blanqueo de Capitales y de la Financiación del Terrorismo.
- Política Global de Privacidad.
- Política de Gestión de Riesgos.
- Código de Conducta.
- Política de Prevención de Riesgos Laborales.

Gestión de la Sociedad y de sus Activos

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

El proveedor con el que cuenta la Sociedad a efectos de lo establecido en este documento en la actualidad es Grupo Básico (“**Básico**”).

En este sentido, con efectos 1 de diciembre de 2019 la Sociedad y Básico suscribieron un contrato de *property management* en virtud del cual Básico presta a la Sociedad los servicios de gestión de activos y arrendamientos, comercialización de activos en arrendamiento y venta, contabilidad, administración y *reporting*, así como otros servicios adicionales relacionados con la gestión operativa.

La prestación de los principales servicios se remunerará siguiendo un esquema de: (i) servicios de honorarios 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; y (ii) honorarios de comercialización, que son equivalentes a un número de rentas mensuales en función del periodo de comercialización.

El plazo inicial del contrato es de dos años y un mes (hasta el 31 de diciembre de 2021), prorrogable anualmente salvo preaviso por cualquiera de las partes de al menos seis meses.

3. SERVICIOS DE CONTROL INTERNO

El Consejo de Administración es responsable de mantener y revisar la efectividad de los sistemas de gestión de riesgos y control interno y de determinar la naturaleza y el alcance de los riesgos significativos, para ello ha impulsado la elaboración de un Mapa de Riesgos inicial de la Sociedad, por lo que se ha llevado a cabo una valoración de la totalidad de los riesgos, valorando el impacto y la probabilidad de ocurrencia en cada uno de los riesgos detectados.

Cumplimiento Normativo

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

- 1) Prevención y cumplimiento de los siguientes ámbitos normativos, regulatorios y leyes:
 - Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.
 - Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Mercado de Valores.
 - Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.
 - Reglamento (UE) 596/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de abril, sobre Abuso de Mercado.
 - Circulares del segmento BME Growth del BME MTF Equity (anteriormente, denominado el segmento SOCIMIs del Mercado Alternativo Bursátil).
 - Ley 10/2010, de 28 de abril, de Prevención de blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, y Real Decreto 304/2014, de 5 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de la mencionada ley.

- Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE (Reglamento General de Protección de Datos o RGPD).
 - Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y Garantía de Derechos Digitales (LOPDGDD).
 - Ley Orgánica 5/2010, de 22 de junio, Principios de gestión y Prevención de Delitos Penales, por la que se modificó la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal.
 - Cualquier otra ley a la que la Sociedad deba dar cumplimiento y que pueda considerarse significativa en cada momento.
- 2) Reglamento Interno de Conducta en materias relativas a los Mercados de Valores (RIC).
- 3) Código de Conducta de la Sociedad, que regula el comportamiento y conducta general, mediante el establecimiento, la aplicación y el mantenimiento de los procedimientos necesarios para detectar y corregir el incumplimiento de las obligaciones.

Sistema de Gestión de Riesgos

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

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

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

Sistema de Control Interno de la Información Financiera

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

Información

Témpore cuenta con los procedimientos administrativos y técnicos necesarios para la elaboración y difusión de la información financiera periódica y cualquier otra información

relevante o de interés para los inversores, a través de la Dirección General y Financiera, junto a su Asesor Registrado.

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

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

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

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

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

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

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

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

4. CONCLUSIONES

Témpore, representada por su Consejo de Administración, posee una estructura organizativa y un sistema de control interno de la información financiera que permite el cumplimiento de las obligaciones de información establecidas en la Circular 3/2020, sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity.

* * *