

DOCUMENTO DE AMPLIACIÓN REDUCIDO PARA EL SEGMENTO DE
NEGOCIACIÓN BME GROWTH DE BME MTF EQUITY



JULIO DE 2025

El presente documento de ampliación reducido (el “**Documento de Ampliación**” o el “**DAR**”) ha sido redactado de conformidad con lo establecido en el Anexo 2 de la Circular 2/2020, de 30 de julio (la “**Circular 2/2020**”) sobre requisitos y procedimiento aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (“**BME Growth**” o el “**Mercado**”) y se ha preparado con ocasión de la incorporación a BME Growth de las nuevas acciones a emitir en las ampliaciones de capital de Témcore Properties SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**”, el “**Emisor**” o “**Témcore**”) objeto del DAR.

Los inversores en empresas negociadas en BME Growth deben ser conscientes de que asumen un riesgo mayor que el que supone la inversión en empresas que cotizan en la Bolsa. La inversión en empresas negociadas en BME Growth debe contar con el asesoramiento adecuado de un profesional independiente.

Se recomienda a los accionistas e inversores leer íntegramente el DAR con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a las acciones de nueva emisión de la Sociedad.

Ni la Sociedad Rectora de BME MTF Equity ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido del DAR. La responsabilidad de la información publicada corresponde, al menos, al Emisor y sus administradores. El Mercado se limita a revisar que la información es completa, consistente y comprensible.

Renta 4 Sigrun, S.A., con domicilio social en Paseo de la Habana 74, Madrid (España), provista de N.I.F. A-62585849, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 21.918, Folio 11, Hoja M-390614, asesor registrado en BME Growth, actuando en tal condición respecto a la Sociedad, entidad que ha solicitado la incorporación al Mercado de las acciones de nueva emisión objeto de las ampliaciones de capital que se describen más adelante, y a los efectos previstos en la Circular 4/2020, de 30 de julio, sobre el Asesor Registrado en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity (“**Circular 4/2020**”).

DECLARA

- Primero.** Que ha asistido a, y colaborado con, la Sociedad en la preparación del DAR exigido por la Circular 2/2020.
- Segundo.** Que ha revisado la información que el Emisor ha reunido y publicado.
- Tercero.** Que el DAR cumple con la normativa y con las exigencias de contenido, precisión y calidad que le son aplicables, no omite datos relevantes ni induce a confusión a los inversores.

ÍNDICE

1.	INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN	5
1.1	Documento Informativo de Incorporación que se encuentra disponible en las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado	5
1.2	Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante	5
1.3	Identificación completa de la entidad emisora	6
2.	ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN	8
2.1	Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión, desglosados en cada uno de los principales usos previstos por orden de prioridad de cada uso. Si el emisor tiene conocimiento de que los fondos previstos no serán suficientes para todos los usos propuestos, se declarará la cantidad y las fuentes de los demás fondos necesarios	8
2.2	Información privilegiada y otra información relevante disponible. Mención a la existencia de las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado en las que se encuentra disponible la información privilegiada y otra información relevante publicada desde su incorporación al Mercado.....	12
2.3	Información financiera. Referencia a las últimas cuentas publicadas por la entidad emisora, ya sean cuentas anuales auditadas o información financiera intermedia.....	12
2.4	Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la entidad emisora desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación. Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera del emisor durante ese periodo o declaración negativa correspondiente. Asimismo, descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del emisor.....	13
2.5	Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros	16
2.6	Declaración sobre el capital circulante.....	16
2.7	Factores de riesgo	16
3.	INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL	23
3.1	Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa de la emisión. En caso de que se trate de un aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias (incluyendo aumentos de capital por compensación de créditos), breve descripción de la aportación, incluyendo menciones a la existencia de informes de valoración e indicación de la disponibilidad de los mismos	23
3.2	Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital	25
3.3	En la medida en que la entidad emisora tenga conocimiento de ello, información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración..	25

3.4	Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que sean efectivas. Actualización en caso de ser distintas de las descritas en el Documento Informativo de Incorporación o, en su caso, último Documento de Ampliación Completo.....	25
3.5	En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el segmento BME Growth	26
4.	OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS	27
5.	ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES	28
5.1	Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor.....	28
5.2	En caso de que el Documento de Ampliación incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto, se deberá hacer constar, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga con la entidad emisora.....	29
5.3	Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión al Mercado	29
ANEXO I. CUENTAS ANUALES INDIVIDUALES DE LA SOCIEDAD CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024, JUNTO CON EL CORRESPONDIENTE INFORME DE AUDITORÍA		30
ANEXO II. INFORME DEL AUDITOR DE CUENTAS DE LA SOCIEDAD EN RELACIÓN CON LA CAPITALIZACIÓN		31
ANEXO III. INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN SOBRE EL AUMENTO DINERARIO CON EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE.....		32

1. INCORPORACIÓN DE LOS VALORES POR REFERENCIA DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN

1.1 Documento Informativo de Incorporación que se encuentra disponible en las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado

Con ocasión de la incorporación de sus acciones al Mercado con fecha 3 de abril de 2018, la Sociedad elaboró el correspondiente documento informativo de incorporación al mercado (el “**DIIM**”), publicado el 21 de marzo de 2018, de conformidad con el modelo establecido en el Anexo de la Circular 9/2017, de 21 de diciembre, sobre requisitos y procedimiento aplicables a la incorporación y exclusión en el segmento de negociación del Mercado Alternativo Bursátil (conforme la misma ha sido sustituida por la Circular 1/2025, de 10 de abril, la “**Circular 1/2025**” de BME Growth de BME MTF Equity).

Con ocasión de las ampliaciones de capital llevadas a cabo por la Sociedad en diciembre de 2018 y mayo de 2020, se publicaron en las páginas web de BME Growth y de la Sociedad, los correspondientes documentos de ampliación reducido (el “**DAR diciembre 2018**” y “**DAR mayo 2020**”, respectivamente).

El mencionado DIIM, DAR diciembre 2018 y DAR mayo 2020, pueden consultarse en las páginas web de la Sociedad (www.temporeproperties.es) y de BME Growth (www.bmegrowth.es), donde, además, se puede acceder a la información financiera, información privilegiada y otra información relevante publicada relativa a la Sociedad.

Ambas páginas web, en cumplimiento de la Circular 3/2020 de 30 de julio, de información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (conforme la misma ha sido modificada por la Circular 2/2022, de 22 de julio, la “**Circular 3/2020**”), recogen todos los documentos públicos que se han aportado al Mercado para la incorporación de los valores de la Sociedad.

1.2 Persona o personas, que deberán tener la condición de administrador, responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante

D. Juan Velayos Lluís, D. Matthew Coleman, D. Rafael Valderrábano y Dña. María Terzini, es decir, todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, en virtud de los acuerdos adoptados por dicho Consejo de Administración en su reunión de 3 de julio de 2025, asumen la responsabilidad del

contenido del presente Documento de Ampliación, cuyo formato se ajusta al Anexo 2 de la Circular 2/2020.

Todos los miembros del Consejo de Administración, en nombre y representación de la Sociedad y como responsables del presente Documento de Ampliación, declaran que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no aprecia ninguna omisión relevante que pudiera afectar a su contenido.

1.3 Identificación completa de la entidad emisora

Témpore Properties SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima cotizada de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), con domicilio social situado en Avenida de Manoteras número 46 Bis Planta 3ª, 28050 Madrid, España, y con N.I.F. A-87870150.

La Sociedad fue constituida por tiempo indefinido bajo la denominación “Témpore Properties SOCIMI, S.A.” por medio de escritura elevada a público el día 7 de julio de 2017 ante el Notario de Madrid, D. Jesús Roa Martínez como sustituto de D. José Miguel García Lombardía, bajo el número 3.184 de su protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 7 de agosto de 2017 en el Tomo 36.087, Folio 202, Sección 8, Hoja M-648435, Inscripción 1ª.

Con fecha 26 de septiembre de 2017, la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (Sareb), el accionista único de la Sociedad a dicha fecha, aprobó el acogimiento de la Sociedad al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. En esa misma fecha, la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción adoptada por su entonces accionista único de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

El objeto social de Témpore está indicado en el artículo 2º de sus estatutos sociales, cuyo tenor literal a la fecha del presente Documento de Ampliación, en consonancia con lo previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, actualizada 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 de SOCIMIs**”), 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.”*

La actividad de Témcore se centra principalmente en la adquisición y gestión de inmuebles residenciales en régimen de alquiler en zonas con una amplia demanda.

La cartera de Témcore está compuesta por 638 activos residenciales, repartidos geográficamente por España, en concreto, Madrid, Castellón, Murcia, Guadalajara, Barcelona, Valencia, La Rioja, Toledo, Asturias, Valladolid y las Islas Baleares.

A 30 de abril de 2025, cuenta con un valor de mercado de aproximadamente 108 millones de euros (importe calculado de conformidad con el informe de valoración de los activos inmobiliarios a 31 de diciembre de 2024 realizado por Jones Lang Lasalle España, S.A.) y una ocupación del 86,8%.

2. ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN

2.1 Finalidad de la ampliación de capital. Destino de los fondos que vayan a obtenerse como consecuencia de la incorporación de las acciones de nueva emisión, desglosados en cada uno de los principales usos previstos por orden de prioridad de cada uso. Si el emisor tiene conocimiento de que los fondos previstos no serán suficientes para todos los usos propuestos, se declarará la cantidad y las fuentes de los demás fondos necesarios

Las ampliaciones de capital objeto de este DAR tienen por objeto: (i) capitalizar un crédito que el accionista de control de Témcore ostenta frente a dicha sociedad, y (ii) llevar a cabo un aumento de capital dinerario con exclusión del derecho de suscripción preferente, a suscribir por el accionista de control de Témcore, tal y como se detalla a continuación.

2.1.1. Capitalización de créditos: tiene por objeto ejecutar los acuerdos de la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 30 de julio de 2025 donde se aprobó, entre otros, aumentar el capital social por importe nominal de 2.287.957,00 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 2.287.957 nuevas acciones ordinarias de 1,00 euro de valor nominal de cada una, con una prima de emisión por acción de 2,78 euros y con previsión de suscripción incompleta, que han sido suscritas y desembolsadas el 30 de julio de 2025 mediante compensación de créditos (la “**Capitalización**”). Concretamente, el Consejo de Administración del Emisor ejecutó dicha ampliación de capital el 30 de julio de 2025, con carácter previo a la ampliación dineraria con exclusión del derecho de suscripción preferente que se describe en el apartado 2.1.2. siguiente. El crédito susceptible de compensación derivaba del contrato denominado “*Acknowledgement of Credit and Capitalization Agreement*” de 30 de junio de 2025, entre la Sociedad y Témcore Holdings SCSp (en adelante, “**TPG**”), sociedad de nacionalidad luxemburguesa controlada por TPG Real Estate Partners III, L.P. y, consecuentemente, ha sido suscrito y desembolsado íntegramente por TPG.

El aumento de capital consiste en la emisión de 2.287.957 nuevas acciones por su valor nominal de 1 euro cada una, más una prima de emisión de 2,78 euros por acción, lo que asciende a un importe efectivo total entre nominal y prima de 8.648.477,46 euros. Dicho acuerdo fue elevado a público mediante escritura pública de fecha 30 de julio de 2025, otorgada ante el Notario de Madrid, D. Francisco Javier Monedero San Martín, número 2.826 de su protocolo, estando pendiente su inscripción en el Registro Mercantil de Madrid.

De conformidad con el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración procedió a emitir el correspondiente informe sobre la naturaleza y características de los créditos a compensar con fecha 30 de junio de 2025, y Grant Thornton, S.L.P. (“**Grant Thornton**”), en calidad de auditor de la Sociedad, procedió a emitir la correspondiente certificación acreditativa de los datos de los mencionados créditos con fecha 30 de junio de 2025.

La certificación emitida por el auditor de la Sociedad con fecha 30 de junio de 2025 (adjunta como Anexo II al presente DAR) ha sido puesta a disposición de los accionistas de forma ininterrumpida en cumplimiento de la normativa que aplica a las capitalizaciones de créditos, tanto en el domicilio social como en la página web de la Sociedad y en la página web de BME Growth, junto con la convocatoria de la Junta General Extraordinaria de Accionistas en la que se ha acordado la Capitalización.

Los acuerdos alcanzados en la mencionada Junta General Extraordinaria, y su ejecución por el Consejo de Administración fueron publicados mediante comunicación de Otra Información Relevante el [30] de julio de 2025.

2.1.2. Ampliación dineraria: tiene por objeto ejecutar los acuerdos de la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 28 de junio de 2024, donde se aprobó, entre otros, delegar en el Consejo de Administración la facultad de aumentar el capital social por el plazo de cinco años, con expresa facultad de sustitución, conforme a lo establecido en el artículo 297.1.b) del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la “**Ley de Sociedades de Capital**”), hasta la mitad del capital social en la fecha de la delegación, delegando asimismo la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente en relación con las ampliaciones de capital que pudiera acordar al amparo de esta autorización, si bien dicha facultad quedó limitada a un importe nominal máximo, en conjunto, igual al 20% del capital social en la fecha de esa autorización.

A la fecha de este DAR, la única ocasión en que el Consejo de Administración ha ejercitado esta facultad es el 30 de julio de 2025, para ejecutar el segundo de los aumentos de capital que motivan el presente documento, y que consiste en un aumento de capital mediante aportaciones dinerarias y con exclusión del derecho de suscripción preferente por un importe nominal de 424.044,00 euros, mediante la emisión de 424.044 acciones ordinarias. Las nuevas acciones se emitieron por su valor nominal de 1 euro más una prima de emisión de 2,78 euros por acción, de lo que resulta un precio de suscripción de 3,78 euros por acción. El importe efectivo total de la ampliación de capital ascendió a la cantidad de 1.602.886,32

euros, es decir 424.044,00 euros en concepto de capital social y 1.178.842,32 euros en concepto de prima de emisión (la “**Ampliación Dineraria**”).

El aumento de capital consiste en la emisión de 424.044 nuevas acciones por su valor nominal de 1 euro cada una, más una prima de emisión de 2,78 euros por acción, lo que supone un importe efectivo total entre nominal y prima de 1.602.886,32 euros. Dicho acuerdo fue elevado a público mediante escritura pública de fecha 30 de julio de 2025, otorgada ante el Notario de Madrid, D. Francisco Javier Monedero San Martín, número 2.826 de su protocolo, estando pendiente su inscripción en el Registro Mercantil de Madrid.

De conformidad con los artículos 308, 504, 506 y la Disposición Adicional decimotercera de la Ley de Sociedades de Capital, no se ha obtenido el informe de experto independiente en relación con la Ampliación Dineraria toda vez que: (i) el aumento de capital se acordó por un importe máximo inferior al 20% del capital social de la Sociedad, y (ii) el precio de emisión se corresponde con el valor de mercado, establecido por referencia a la cotización de las acciones de la Sociedad en BME Growth, con un descuento no superior al 10%. Concretamente, el precio de emisión ha quedado determinado por referencia a la cotización bursátil de la acción de Témcore en el momento de convocar la Junta General Extraordinaria que tuvo lugar el 30 de julio de 2025, y que asciende a 3,78 euros por acción.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 506.3 de la Ley de Sociedades de Capital, el 30 de julio de 2025, el Consejo de Administración de la Sociedad elaboró el preceptivo informe con ocasión de la adopción del acuerdo la Ampliación Dineraria con exclusión del derecho de suscripción preferente, que se adjunta al presente DAR como **Anexo III**. Este acuerdo, y el correspondiente informe, fueron comunicados mediante la correspondiente comunicación de otra información relevante el [30] de julio de 2025. Asimismo, de acuerdo con lo previsto en el artículo 506.4 de la Ley de Sociedades de Capital, el informe de los administradores sobre la Ampliación Dineraria será puesto a disposición de los accionistas y comunicado a la primera junta general que se celebre tras el acuerdo de ampliación.

La Ampliación de Capital fue íntegramente suscrita y desembolsada con fecha 30 de julio de 2025 por TPG, accionista de control de la Sociedad.

Los acuerdos alcanzados en el mencionado Consejo de Administración sobre la base de la delegación de la Junta fueron publicados como Otra Información Relevante el [30] de julio de 2025, junto con la comunicación referida anteriormente respecto de la Capitalización.

Finalidad de los aumentos de capital

La finalidad de los aumentos de capital guarda relación con el dividendo aprobado por la Junta General Ordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada el día 30 de junio de 2025, que asciende a un total de 14.251.364,00 euros brutos. Concretamente, tal y como consta en la comunicación de otra información relevante publicada por la Sociedad el 30 de junio de 2025, de dicho dividendo, a TPG, por ser titular de un 99,55% del capital social de la Sociedad (y una vez tenida en cuenta la autocartera existente a 30 de junio de 2025), le correspondía un importe total de 14.200.867,76 euros brutos, de los cuales:

- (i) 8.648.478,09 euros han sido objeto de Capitalización (como se ha explicado, en un aumento de capital por compensación de créditos suscrito por TPG, y por el cual se satisface el dividendo por dicho importe en términos netos, detrayendo el importe de la retención correspondiente); y
- (ii) el remanente, determinado en función de la autocartera a la fecha de devengo del dividendo, se ha repartido en efectivo previa deducción de la retención correspondiente.

La Capitalización se ha llevado a cabo por el importe del dividendo neto correspondiente a TPG una vez descontado el dividendo en efectivo, esto es, por importe de 8.648.478,09 euros. No obstante, con el fin de que la Sociedad pudiera disponer de los fondos necesarios para abonar la retención correspondiente al dividendo recibido mediante la Capitalización, resultó necesario que el TPG efectuara una aportación dineraria adicional. La Ampliación Dineraria tiene por objeto cubrir dicha necesidad.

Por lo que respecta al dividendo repartido en efectivo, al practicarse la retención automáticamente en el marco de su abono a través de los sistemas de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (“Iberclear”) y sus Entidades Participantes, no ha sido necesario que la Sociedad capte fondos a través de otras fuentes para el pago de dichas retenciones, sino que se han detraído automáticamente del dividendo bruto correspondiente a cada accionista beneficiario en el momento del pago.

2.2 Información privilegiada y otra información relevante disponible. Mención a la existencia de las páginas webs de la entidad emisora y del Mercado en las que se encuentra disponible la información privilegiada y otra información relevante publicada desde su incorporación al Mercado

De conformidad con lo dispuesto en la Circular 3/2020, se declara que toda la información privilegiada y otra información relevante publicada desde la incorporación de las acciones de Témcore a BME Growth está disponible en la página web de Témcore (www.temcoreproperties.es), así como en la de BME Growth (www.bmegrowth.es), donde, además, se puede encontrar la información relativa a la Sociedad y a su negocio. Ambas páginas web, en cumplimiento de la citada Circular 3/2020, recogen todos los documentos accesibles al público que se han aportado al Mercado desde la incorporación de las acciones de Témcore.

2.3 Información financiera. Referencia a las últimas cuentas publicadas por la entidad emisora, ya sean cuentas anuales auditadas o información financiera intermedia

De conformidad con la Circular 3/2020, la Sociedad publicó el 29 de abril de 2025 las cuentas anuales individuales e informe de gestión individual correspondientes al periodo de doce meses finalizado el 31 de diciembre de 2024, junto con el informe de auditoría correspondiente a dichas cuentas anuales emitido por Grant Thornton, así como la información sobre la estructura organizativa y sistema de control interno con los que cuenta la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado, que se adjuntan como **Anexo I** al DAR.

Las cuentas anuales de la Sociedad fueron formuladas por el Consejo de Administración de acuerdo con:

- i. Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- ii. El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, modificaciones aplicables introducidas por el Real Decreto 1159/2010, RD 602/2016 y el RD 1/2021 y la adaptación sectorial para empresas inmobiliarias.
- iii. 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.

- iv. Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) en relación con las obligaciones de información a detallar en las presentes cuentas anuales
- v. El resto de normativa contable española que resulte de aplicación.

Las referidas cuentas anuales fueron auditadas por Grant Thornton, el cual emitió el correspondiente informe de auditoría con fecha 29 de abril de 2025, en el que no expresó opinión con salvedades, desfavorable o denegada.

2.4 Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes de la entidad emisora desde la última información de carácter periódico puesta a disposición del Mercado hasta la fecha del Documento de Ampliación. Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera del emisor durante ese periodo o declaración negativa correspondiente. Asimismo, descripción de la financiación prevista para el desarrollo de la actividad del emisor

La última información financiera publicada por la Sociedad se corresponde con las cuentas anuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024, que han sido objeto de auditoría por Grant Thornton. Estos estados financieros, mencionados en el apartado 2.3 anterior y que se adjuntan como **Anexo I** al DAR, son los últimos disponibles a la fecha de publicación del DAR.

No obstante, a continuación, se incluyen las principales magnitudes de ingresos y costes de la cuenta de resultados de la Sociedad correspondiente al periodo de cuatro meses finalizado el 30 de abril de 2025 y de 2024. Esta información no ha sido objeto de auditoría ni de revisión limitada por parte del auditor.

	<u>Para el período cerrado a 30 de abril de 2025(*)</u>	<u>Para el período cerrado a 30 de abril de 2024(*)</u>
	(euros)	
Importe neto de la cifra de negocios.....	969.508	1.739.863
Gastos de personal.....	(4.464)	(20.341)
Otros gastos de explotación	(457.403)	(615.532)
Amortización del inmovilizado.....	(199.501)	(40.472)
Deterioro y resultado por enajenación de inversiones inmobiliarias	1.252.083	7.354.718
Resultado de explotación	1.560.222	8.458.918

	<u>Para el período cerrado a 30 de abril de 2025(*)</u>	<u>Para el período cerrado a 30 de abril de 2024(*)</u>
	(euros)	
Resultado financiero	(338.596)	(997.105)
Resultado antes de impuestos	1.221.626	7.461.813
Impuesto sobre beneficios	-	-
Resultado de operaciones interrumpidas	1.418.077	(470.073)
Resultado del ejercicio	2.639.703	6.991.740

(*) No auditadas ni sometidas a revisión limitada

A continuación, se recoge una breve explicación de los cambios más importantes de las partidas indicadas en la tabla anterior:

- (i) Importe neto de la cifra de negocios: se corresponde principalmente con las rentas recibidas por el arrendamiento de los inmuebles y las ventas de los activos realizadas durante el periodo. A 30 de abril de 2025, se ha registrado un importe neto de la cifra de negocios por valor de 970 miles de euros, lo que supone una disminución del 44% con respecto al 30 de abril de 2024 debido a las recientes ventas de activos realizadas por la Sociedad.
- (ii) Otros gastos de explotación: corresponde principalmente a los gastos de los inmuebles, así como los servicios de profesionales independientes. A 30 de abril de 2025, se registró una disminución debida fundamentalmente a la venta de activos.

A continuación, se muestra una tabla con el desglose de los gastos de explotación:

	<u>Para el período cerrado a 30 de abril de 2025</u>	<u>Para el período cerrado a 30 de abril de 2024</u>
	(euros)	
Servicios exteriores	(390.351)	(524.146)
Tributos	(71.940)	(87.551)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	4.887	(3.835)
Total gastos de explotación	(457.403)	(615.532)

- (iii) Deterioro y resultado por enajenación de inversiones inmobiliarias: corresponde a la reversión de deterioros dotados en ejercicios anteriores por operaciones de venta ya formalizadas y ejecutadas. Asimismo, incluye las plusvalías obtenidas en dichas enajenaciones.

- (iv) Resultado del ejercicio: el periodo finalizado el 30 de abril de 2025 registró una cifra de 2,6 millones de euros, una cifra un 62% inferior a los 7 millones registrados en el periodo finalizado el 30 de abril de 2024 debido principalmente a la reducción de los ingresos y a la disminución de las plusvalías por enajenación de inmovilizado.
- (v) Resultado de operaciones interrumpidas: se corresponde principalmente con las operaciones que no se consideran recurrentes en la actividad normal de la Sociedad, en este caso los activos que han formado parte del plan de desinversión. A 30 de abril de 2025 se registró un importe de 1,4 millones como resultado de operaciones interrumpidas, cifra que incluye el importe neto de los ingresos y los gastos asociados a estas operaciones.

Desde las cuentas anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio 2024 hasta la fecha del presente Documento de Ampliación, no ha habido cambios significativos en el negocio o la posición financiera de la Sociedad, salvo por lo que se expone a continuación.

Con carácter previo a la Ampliación Dineraria, con fecha 30 de julio de 2025, la Junta General Extraordinaria de la Sociedad ha aprobado una ampliación de capital mediante compensación de créditos por importe nominal de 2.287.957,00 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 2.287.957 nuevas acciones ordinarias de 1,00 euro de valor nominal de cada una, con una prima de emisión por acción de 2,78 euros y con previsión de suscripción incompleta, que han sido suscritas y desembolsadas el 30 de julio de 2025 (la “**Capitalización**”). El Consejo de Administración del Emisor ejecutó dicha ampliación de capital el 30 de julio de 2025, con carácter previo a la Ampliación Dineraria con exclusión del derecho de suscripción preferente. El crédito susceptible de compensación deriva del contrato denominado “*Acknowledgement of Credit and Capitalization Agreement*” de 30 de junio de 2025, entre la Sociedad y TPG y, consecuentemente, ha sido suscrito y desembolsado íntegramente por TPG.

Por lo tanto, el capital social de Tempore, que ascendía a 33.704.039,00, ha quedado modificado como se expone a continuación:

- (i) En virtud de la Capitalización, el capital social de Tempore aumentó hasta la cifra de 35.991.996,00 euros, es decir, por un importe nominal de 2.287.957,00 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 2.287.957 nuevas acciones ordinarias, de carácter nominativo, de 1,00 euro de valor nominal cada una.

- (ii) En virtud de la Ampliación Dineraria, el capital social de Tempore aumentó hasta la cifra de 36.416.040,00 euros, es decir, por un importe nominal de 424.044,00 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 424.044 nuevas acciones ordinarias, de carácter nominativo, de 1,00 euro de valor nominal cada una.

Asimismo, la Sociedad prevé destinar los recursos generados de forma recurrente a través del arrendamiento y la eventual disposición de sus activos inmobiliarios para atender sus obligaciones operativas y desarrollar su actividad.

2.5 Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros

La Sociedad no desea hacer pública ningún tipo de previsiones o estimaciones sobre ingresos, costes u otras magnitudes de negocio, en el marco de estas ampliaciones de capital.

2.6 Declaración sobre el capital circulante

El Consejo de Administración declara que, después de efectuar el análisis necesario con la diligencia debida, dispone de capital circulante (*working capital*) suficiente para cumplir con las necesidades operativas recurrentes de la Sociedad durante los 12 meses siguientes a la fecha de publicación del DAR.

2.7 Factores de riesgo

Los factores de riesgo existentes no difieren sustancialmente de los incluidos en el DIIM, el cual se recomienda leer íntegramente con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a las acciones de la Sociedad. Estos riesgos no son los únicos a los que hace frente la Sociedad.

Junto con toda la información expuesta en el DAR, y antes de adoptar la decisión de invertir en las acciones de la Sociedad o las Nuevas Acciones, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos descritos en el DIIM, los cuales, de materializarse, podrían tener un efecto material adverso en el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad. Además, los riesgos a los que se encuentra expuesta la Sociedad podrían materializarse o agravarse como consecuencia de cambios en las condiciones competitivas, económicas, políticas, legales, regulatorias, sociales, de negocio y financieras, por lo que cualquier inversor debe tenerlo en cuenta. Asimismo, debe tenerse en cuenta que los mencionados riesgos podrían tener un efecto material adverso en el precio de las acciones de la Sociedad, lo que podría conllevar una pérdida parcial o total de la

inversión realizada. Sin perjuicio de lo anterior, se incluyen en el presente apartado algunos de los factores de riesgo más relevantes y específicos de la Sociedad.

Es posible que los riesgos descritos en el DIIM o en el DAR no sean los únicos a los que la Sociedad se enfrenta y que pudieran existir otros riesgos actualmente desconocidos o que, por considerarse de menor importancia o por tratarse de riesgos de tipo genérico, como, por ejemplo, los posibles cambios normativos, la interposición de reclamaciones judiciales y extrajudiciales o la adquisición de inmuebles en condiciones menos favorables, no se hayan incluido en este apartado. Además, en el futuro, riesgos actualmente desconocidos o no considerados como relevantes en el momento actual por la Sociedad podrían tener, asimismo, un impacto material adverso en, entre otros, el negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad. En la mayoría de los casos, los factores de riesgo descritos representan contingencias, que por tanto pueden producirse o no.

Riesgo de reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios

La tenencia y adquisición de activos inmobiliarios implica ciertos riesgos de inversión, tales como que el rendimiento de la inversión sea menor que el esperado o que las estimaciones o valoraciones realizadas puedan resultar imprecisas o incorrectas.

Asimismo, el valor de mercado de los activos podría reducirse o verse afectado negativamente en determinados casos como, por ejemplo, en el caso de que varíen las rentabilidades esperadas de los activos o de evoluciones adversas desde un punto de vista macroeconómico o incluso de incertidumbre política.

En consecuencia, no puede asegurarse que una vez adquiridos los activos inmobiliarios no puedan aparecer factores significativos desconocidos en el momento de la adquisición, tales como limitaciones impuestas por la ley o de tipo medioambiental, o que no se cumplan las estimaciones con las que se haya efectuado su valoración. Esto podría dar lugar a que la valoración de sus activos pudiera verse reducida y podría tener un efecto desfavorable significativo en las operaciones, situación financiera, proyecciones y resultados de la Sociedad.

Riesgo de influencia del accionista mayoritario

TPG, como accionista mayoritario de la Sociedad con una participación accionarial del 99,55% a 30 de junio de 2025 (99,58% tras los aumentos de capital objeto del presente Documento de Ampliación), podría imponer resoluciones corporativas, incluso si sus intereses entran en conflicto con los intereses

de los accionistas de la Sociedad. No se puede asegurar que los intereses de TPG coincidan con los intereses de los demás accionistas actuales o con los posibles compradores de las acciones de la Sociedad.

Riesgos asociados a los inquilinos de los activos de la cartera

La Sociedad tiene como actividad principal la adquisición, arrendamiento y venta de activos inmobiliarios. En relación con su actividad principal, si la Sociedad no realiza una correcta gestión existe el riesgo de desocupación de los inmuebles arrendados. En este sentido, si la Sociedad no consigue nuevos arrendatarios, se podría producir una disminución de sus ingresos. Además, la renovación de los contratos de arrendamiento o la suscripción de otros nuevos podría realizarse en condiciones menos favorables a las actualmente existentes debido, fundamentalmente, a las condiciones del mercado en el momento de su renovación o suscripción, que podrían ser adversas, lo que tendría como efecto una disminución de los ingresos.

A la fecha del DAR, los inmuebles de Témcore presentan un grado de ocupación del 86,8%. No obstante, no hay garantía de que Témcore pueda mantener niveles de ocupación similares. Por su parte, en caso de incumplimiento de los arrendatarios de sus obligaciones de pago de las rentas debidas a Témcore bajo los correspondientes contratos de arrendamiento, la recuperación del inmueble y su disponibilidad para destinarlo de nuevo al alquiler podría demorarse hasta conseguir el desahucio judicial del inquilino incumplidor. Todo lo anterior podría tener un impacto material adverso en, entre otros, las actividades, las proyecciones, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

Riesgos asociados al nivel de endeudamiento de la Sociedad

Témcore lleva a cabo sus actividades en un sector que requiere un nivel importante de inversión para garantizar el crecimiento del negocio. La estrategia de inversión de la Sociedad contempla la financiación de inversiones a través del patrimonio neto de la Sociedad y, en parte, a través de recursos ajenos.

En caso de no tener acceso a financiación, en caso de no conseguirla en términos comercialmente adecuados o si se incurre en retrasos a la hora de obtener dicha financiación, Témcore puede ver perjudicada su capacidad para acometer inversiones, o incluso verse obligada a renunciar a inversiones ya previstas lo que podría repercutir desfavorablemente en su estrategia de inversión y provocar consecuencias negativas en los resultados de sus operaciones comerciales y, en definitiva, en su

negocio. A fecha del DAR, la ratio de deuda financiera con garantía hipotecaria sobre el valor total de las inversiones inmobiliarias de Témpore (loan-to-value (LTV) se sitúa aproximadamente en el 33,05%.

Asimismo, el incumplimiento de las obligaciones asumidas por Témpore frente a las distintas entidades financieras concedentes de financiación podría provocar el vencimiento anticipado de los correspondientes contratos de financiación, así como el vencimiento cruzado de otras deudas, y, por tanto, que dichas entidades financieras exigieran anticipadamente el pago del principal de la deuda y sus intereses y, en su caso, ejecutaran las garantías que pudieran haber sido concedidas a su favor, lo que podría afectar negativamente a las actividades, situación financiera y los resultados de Témpore.

La disminución de la financiación disponible en operaciones que requieran de cierto nivel de apalancamiento puede perjudicar la capacidad de la Sociedad para formalizar dichas operaciones, afectando a su capacidad para lograr su objetivo de inversión con éxito y provocando, en última instancia, un efecto material adverso en el negocio, los resultados o la situación financiera y patrimonial de Témpore.

Riesgos de cambios normativos

La actividad de Témpore está sometida a disposiciones legales y reglamentarias de orden técnico, medioambiental, fiscal y mercantil, entre otras, así como a requisitos urbanísticos, de seguridad y de protección al consumidor, entre otros. Las administraciones locales y autonómicas pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos. Una modificación significativa en estas disposiciones legales y reglamentarias o un cambio que afecte a la forma en que estas disposiciones legales y reglamentarias se aplican, interpretan o se hacen cumplir, podría forzar a la Sociedad a modificar sus planes, proyecciones o incluso la gestión de sus inmuebles y, por tanto, a asumir costes adicionales, lo que podría afectar negativamente a la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad.

Riesgos vinculados a la pérdida de la condición de SOCIMI por parte de la Sociedad podría afectarle negativamente

El 26 de septiembre de 2017, el entonces accionista único de la Sociedad decidió optar por la aplicación del régimen especial en el Impuesto sobre Sociedades de las SOCIMIs previsto y, en consecuencia, está sujeta con carácter general a un tipo impositivo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades. No obstante, la Sociedad podría perder el régimen fiscal especial establecido en la Ley SOCIMI, pasando a tributar

por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades, en el periodo impositivo en el que se manifieste, entre otras, alguna de las siguientes circunstancias:

- (i) la exclusión de negociación en mercados regulados o sistemas multilaterales de negociación.
- (ii) el incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de la Ley SOCIMI, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.
- (iii) la falta de acuerdo de distribución o pago, total o parcial, de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de la Ley SOCIMI. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el periodo impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.

Adicionalmente, en caso de que la Sociedad genere beneficios, pero no tenga suficiente caja para cumplir dinerariamente con las obligaciones de distribución de dividendos previstas en el régimen fiscal especial de SOCIMI, ésta podría verse obligada a satisfacer dividendos en especie o a implementar algún sistema de reinversión de los dividendos en nuevas acciones. No obstante, dicha distribución podrá no ser aprobada por los accionistas o podrá no ser considerada como ingreso a efectos fiscales para todos los accionistas. Como alternativa, la Sociedad podría solicitar financiación adicional, lo que incrementaría sus costes financieros y reduciría su capacidad para pedir financiación adicional para el acometimiento de nuevas inversiones, todo lo cual podría tener un impacto material adverso en, entre otros, las actividades, las proyecciones, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

Asimismo, los inversores deben tener en cuenta que la Sociedad podría ver limitada su capacidad para realizar nuevas inversiones, puesto que solamente podría destinar una parte de sus resultados a la adquisición de nuevos activos inmobiliarios, viéndose obligada a distribuir el resto, lo que podría ralentizar su capacidad de crecimiento, así como empeorar la liquidez y el fondo de maniobra de la Sociedad.

- (iv) la renuncia a la aplicación de este régimen fiscal especial previsto en la Ley SOCIMI.
- (v) el incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en la Ley SOCIMI para que la Sociedad pueda seguir aplicando el régimen fiscal especial previsto para las SOCIMIs, entre ellos, los requisitos de inversión previstos en el artículo 3 de la Ley SOCIMI, excepto que se

reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo de mantenimiento de los Inmuebles Aptos durante el plazo de al menos tres años no supondrá la pérdida del régimen fiscal, salvo que ello implique que la pérdida incumpla otros de los requisitos previstos en la Ley SOCIMI.

La Sociedad ha optado por el régimen fiscal especial de las SOCIMIs previsto en la Ley SOCIMI, por lo que su negocio, resultado, perspectivas o situación financiera, económica o patrimonial estarán afectados por las obligaciones impuestas en cada momento en la normativa aplicable a las SOCIMIs. Los requisitos para el mantenimiento del estatus de SOCIMI son complejos. El actual régimen fiscal de SOCIMIs es relativamente escueto y su aplicación a la casuística comercial que presenta la SOCIMI depende de la interpretación que se haga de la ley.

Cualquier consulta o sentencia de los tribunales sobre la materia, o cualquier cambio, incluidos cambios de interpretación por parte de las autoridades tributarias o de los tribunales, en la Ley SOCIMI o en relación con la legislación fiscal general en España o en cualquier otro país en el que la Sociedad pueda operar en el futuro, incluyendo, entre otros: (i) el establecimiento de nuevos impuestos; (ii) el incremento de los tipos impositivos vigentes en España o en cualquier otro país cuya legislación pudiese ser aplicable; o (iii) la introducción de nuevos requisitos exigibles en el futuro para la aplicación del régimen SOCIMI, podría tener un impacto material adverso en, entre otros, las actividades, las proyecciones, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

A título de ejemplo, la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, de transposición de la Directiva (UE) 2016/1164, del Consejo, de 12 de julio de 2016, por la que se establecen normas contra las prácticas de elusión fiscal que inciden directamente en el funcionamiento del mercado interior, de modificación de diversas normas tributarias y en materia de regulación del juego, introdujo una modificación en la fiscalidad del régimen de las SOCIMIs consistente en la tributación al tipo impositivo del 15% de las rentas obtenidas por la sociedad, que no sean objeto de distribución, en la parte que procede de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del IS ni se trate de rentas acogidas al periodo de reinversión de los 3 años regulado en la letra b) del 6.1 de la Ley SOCIMI.

En todo caso, actualmente la pérdida del régimen fiscal especial de SOCIMI implicaría que la Sociedad (i) quedase obligada a ingresar, en su caso, la diferencia entre la cuota del Impuesto sobre Sociedades que resultase de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en periodos impositivos anteriores al incumplimiento, sin perjuicio de los intereses de demora,

recargos y sanciones que, en su caso, resultasen procedentes; y (ii) no pudiera optar de nuevo por la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMIs durante al menos tres años desde la conclusión del último periodo impositivo en que fue de aplicación dicho régimen.

Por tanto, si la Sociedad no pudiera mantener su condición de SOCIMI, ello podría tener un impacto material adverso en, entre otros, las actividades, las proyecciones, los resultados o la situación financiera y patrimonial de la Sociedad.

3. INFORMACIÓN RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DE CAPITAL

3.1 Número de acciones de nueva emisión cuya incorporación se solicita y valor nominal de las mismas. Referencia a los acuerdos sociales adoptados para articular la ampliación de capital. Información sobre la cifra de capital social tras la ampliación de capital en caso de suscripción completa de la emisión. En caso de que se trate de un aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias (incluyendo aumentos de capital por compensación de créditos), breve descripción de la aportación, incluyendo menciones a la existencia de informes de valoración e indicación de la disponibilidad de los mismos

La cifra de capital social de la Sociedad previa a las ampliaciones de capital objeto del presente Documento de Ampliación ascendía a 33.704.039 euros, dividido en 33.704.039 acciones de 1,00 euro de valor nominal cada una de ellas.

Tal y como se ha indicado en el apartado 2.1 de este DAR:

- (i) La Junta General Extraordinaria de accionistas celebrada en primera convocatoria el día 30 de julio de 2025, aprobó aumentar el capital social mediante la Capitalización de un crédito que TPG ostentaba frente a la Sociedad, delegando en el Consejo de Administración, con facultades de sustitución, las facultades precisas para ejecutar el acuerdo y para fijar las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el acuerdo, así como para dar nueva redacción al artículo 6 de los estatutos sociales.

El Consejo de Administración, en virtud de las facultades conferidas, aprobó y ejecutó la Capitalización descrita detalladamente en el citado apartado 2.1 de este DAR el 30 de julio de 2025.

- (ii) La Junta General Ordinaria de accionistas, celebrada en primera convocatoria el día 28 de junio de 2024, aprobó, entre otros, delegar en el Consejo de Administración con expresa facultad de sustitución, por el plazo de cinco años, la facultad de ampliar el capital social conforme a lo establecido en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, hasta la mitad del capital social en la fecha de la delegación, así como la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente en relación con las ampliaciones de capital que pueda acordar al amparo de esta autorización, si bien limitada a un importe nominal máximo, en

conjunto, igual al 20% del capital social en la fecha de esta autorización, consistiendo el contravalor en aportaciones dinerarias.

El Consejo de Administración, en virtud de las facultades conferidas, aprobó y ejecutó la Ampliación Dineraria con exclusión del derecho de suscripción preferente el 30 de julio de 2025, tal y como se describe detalladamente en el citado apartado 2.1 de este DAR.

En todo caso, la Sociedad cumple con los requisitos para poder aplicar la excepción a la obligación de publicar un folleto prevista en el artículo 1.4 del Reglamento 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo de 14 de junio de 2017 sobre el folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado y por el que se deroga la Directiva 2003/71/CE. En particular, se hace constar que la Capitalización y la Ampliación Dineraria se han dirigido a menos de 150 personas físicas o jurídicas por Estado miembro, sin contar los inversores cualificados.

Con fecha 30 de julio de 2025, se otorgó la escritura de elevación a público de los acuerdos vinculados a las ampliaciones de capital, declarando ejecutado y cerrado de forma completa los mismos: (i) por lo que respecta a la Capitalización, por un importe total efectivo de 8.648.477,46 euros (correspondiendo 2.287.957,00 euros al importe total nominal y 6.360.520,46 euros al importe total de la prima de emisión); y (ii) por lo que respecta a la Ampliación Dineraria, por un importe total efectivo de 1.602.886,32 euros, es decir 424.044,00 euros en concepto de importe total nominal y 1.178.842,32 euros en concepto de prima de emisión.

Dicha escritura está en proceso de inscripción en el Registro Mercantil de Madrid. Las acciones emitidas en el marco de las ampliaciones de capital se hallan totalmente suscritas y desembolsadas a fecha del presente DAR.

Las acciones nuevas gozan de los mismos derechos políticos y económicos que las que existen actualmente en circulación, y una vez que las acciones hayan quedado inscritas a nombre de TPG como accionista en el registro a cargo de Iberclear y sus Entidades Participantes.

Capital resultante de las ampliaciones

Tras las ampliaciones de capital descritas, el capital social de la Sociedad asciende a 36.416.040,00 euros, representado por 36.416.040 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie, teniendo todas las acciones los mismos derechos económicos y políticos.

Incorporación a negociación

La Sociedad solicitará la incorporación a negociación de las nuevas acciones al segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity procedentes de las ampliaciones de capital en el menor plazo posible desde la publicación del presente Documento de Ampliación Reducido.

3.2 Descripción de la fecha de inicio y del periodo de suscripción de las acciones de nueva emisión con detalle, en su caso, de los periodos de suscripción preferente, adicional y discrecional, así como indicación de la previsión de suscripción incompleta de la ampliación de capital

Respecto de la Capitalización, no existía derecho de suscripción preferente de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital.

Asimismo, habida cuenta de que, respecto de la Ampliación Dineraria, se excluyó previamente el derecho de suscripción preferente de la totalidad de accionistas de la Sociedad a la fecha de aprobación de dicha ampliación de capital, no resultó aplicable la determinación de un periodo de suscripción preferente.

3.3 En la medida en que la entidad emisora tenga conocimiento de ello, información relativa a la intención de acudir a la ampliación de capital por parte de los accionistas principales o los miembros del Consejo de Administración

Las ampliaciones de capital han sido íntegramente suscritas y desembolsadas el 30 de julio de 2025 por TPG, un accionista existente de la Sociedad a la fecha de aprobación de las mismas.

Como resultado de las ampliaciones de capital, el único accionista con participación significativa en el accionariado de Témcore a la fecha del DAR, es TPG Real Estate Partners III, L.P., que es titular indirectamente, a través de TPG, del 99,58% del capital social de Témcore.

3.4 Características principales de las acciones de nueva emisión y los derechos que incorporan, describiendo su tipo y las fechas a partir de las que sean efectivas. Actualización en caso de ser distintas de las descritas en el Documento Informativo de Incorporación o, en su caso, último Documento de Ampliación Completo

El régimen legal aplicable a las nuevas acciones será el previsto en los estatutos sociales de la Sociedad y, supletoriamente, en la Ley de Sociedades de Capital, la Ley de SOCIMIs o en cualquier otra normativa que las desarrolle, complete, modifique o sustituya.

Las nuevas acciones son nominativas, representadas por medio de anotaciones en cuenta y quedarán inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de Iberclear, sociedad domiciliada en Madrid, Plaza de la Lealtad 1, y de sus entidades participantes autorizadas. Las nuevas acciones están denominadas en euros.

Las nuevas acciones son acciones ordinarias y atribuyen los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación.

3.5 En caso de existir, descripción de cualquier condición estatutaria a la libre transmisibilidad de las acciones de nueva emisión, compatible con la negociación en el segmento BME Growth

Las Nuevas Acciones podrán ser transmitidas libremente, sin estar sometidas a restricciones ni condicionamientos de ningún tipo distintos de los previstos en los estatutos sociales de la Sociedad en cumplimiento de la normativa aplicable a BME Growth.

4. OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS

No aplica.

5. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES

5.1 Información relativa al Asesor Registrado, incluyendo las posibles relaciones y vinculaciones con el emisor

La Sociedad designó el 9 de junio de 2017, a Renta 4 Sigrun, S.A., anteriormente denominada Renta 4 Corporate, S.A. (en adelante “**Renta 4**”) como asesor registrado, cumpliendo así lo previsto en la Circular 1/2025, que establece la necesidad de contar con un asesor registrado en el proceso de incorporación a BME Growth y en todo momento mientras la Sociedad esté incorporada a negociación en el Mercado. Como consecuencia de esta designación, desde dicha fecha, Renta 4 asiste a la Sociedad en el cumplimiento de la relación de obligaciones que le corresponden en función de la Circular 4/2020.

Renta 4 fue autorizada por el Consejo de Administración de BME Growth como asesor registrado el 2 de junio de 2008, según se establece en la Circular 4/2020, y está debidamente inscrita en el Registro de Asesores Registrados de BME Growth.

Renta 4 es una sociedad de Renta 4 Banco, S.A. constituida como Renta 4 Terrasa, S.A. mediante escritura pública otorgada el 16 de mayo de 2001, por tiempo indefinido, y actualmente está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 21.918, Folio 11, Hoja M-390614, con N.I.F. A-62585849 y domicilio social en Paseo de la Habana, 74 de Madrid. El 21 de junio de 2005 se cambió su denominación social a Renta 4 Planificación Empresarial, S.A., volviendo a producirse esta circunstancia el 1 de junio de 2007 y el 14 de marzo de 2025 denominándola tal y como se la conoce actualmente.

Renta 4 actúa en todo momento, en el desarrollo de su función como asesor registrado de la Sociedad, siguiendo las pautas establecidas en su Código Interno de Conducta.

Además, Renta 4 Banco, S.A., perteneciente al mismo grupo que Renta 4, actúa como entidad agente y proveedor de liquidez del Emisor.

La Sociedad, Renta 4 y Renta 4 Banco, S.A. declaran que, a la fecha del DAR, no existe entre ellos ninguna relación ni vínculo más allá del constituido por el nombramiento como asesor registrado, entidad agente y proveedor de liquidez descrito anteriormente.

5.2 En caso de que el Documento de Ampliación incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto, se deberá hacer constar, incluyendo el nombre, domicilio profesional, cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga con la entidad emisora

De conformidad con el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, por lo que respecta a la Capitalización, el Consejo de Administración procedió a publicar el informe especial sobre el aumento por compensación de créditos elaborado por Grant Thornton, en calidad de auditor de la Sociedad, domiciliado en la calle Raimundo Fernandez Villaverde, 65, Madrid, con fecha 30 de junio de 2025 (véase Anexo II de este Documento de Ampliación).

5.3 Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación de las acciones de nueva emisión al Mercado

Además de los asesores mencionados en otros apartados del presente Documento de Ampliación, el despacho de abogados Uría Menéndez Abogados, S.L.P., con N.I.F. B-28563963 y domicilio en la Calle Príncipe de Vergara 187, 28002 Madrid, España, ha prestado servicios de asesoramiento legal a la Sociedad en relación con las ampliaciones de capital.

ANEXO I. CUENTAS ANUALES INDIVIDUALES DE LA SOCIEDAD CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024, JUNTO CON EL CORRESPONDIENTE INFORME DE AUDITORÍA

Témpore Properties SOCIMI, S.A.

Cuentas anuales e informe de gestión del ejercicio 2024

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 2024, 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 2024, 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.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre lo mencionado en la nota 3 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas en la que los administradores han propuesto el reparto de un dividendo por importe de 14.251 miles de euros, que deberá ser aprobado por la Junta General de Accionistas en los plazos establecidos, para poder cumplir con lo dispuesto en el artículo 6 del Régimen SOCIMI. Así mismo, tal y como se menciona en dicha nota 3 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas, el pago de dicho dividendo está supeditado a la obtención de liquidez suficiente o la implementación de otros mecanismos permitidos por el Régimen SOCIMI para hacer frente al mismo dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución, si bien a fecha de emisión de nuestro informe no ha sido propuesto el método específico de reparto. Los administradores de la Sociedad esperan que dichos mecanismos sean aprobados por los accionistas de la Sociedad y puedan ponerse en práctica de cara a la obligación de la distribución de resultados anteriormente mencionada.

Llamamos la atención sobre los mencionado en la nota 1 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas en la que los administradores de la Sociedad ponen de manifiesto que han tomado la decisión de llevar a cabo un proceso ordenado de venta de los activos que vayan quedando desocupados, así como la venta de otros, que, aun no estándolo, se considera apropiada su venta para la maximización del retorno de inversión a los accionistas.

Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con estas cuestiones.

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.

Valoración de inversiones inmobiliarias y de los activos no corrientes mantenidos para la venta

El importe de los epígrafes de inversiones inmobiliarias y de activos no corrientes mantenidos para la venta a 31 de diciembre de 2024 asciende a 40.733 miles de euros y 57.095 miles de euros, respectivamente, lo que supone el 84% 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 de las cuentas anuales adjuntas. Adicionalmente, los administradores de la Sociedad han procedido a la realización de un análisis de las ventas producidas con posterioridad al cierre del ejercicio y de los precios de venta establecidos para determinados activos comparándolo con el valor neto contable de estos al cierre del ejercicio. Como consecuencia del análisis anteriormente mencionado se han registrado deterioros netos en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2024 por importe de 1.335 miles de euros (ver nota 5 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas).

La relevancia del epígrafe de inversiones inmobiliarias y de los activos no corrientes mantenidos para la venta 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 2024.
- 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.
- Revisión de los cálculos realizados por los administradores de la Sociedad en relación con el deterioro adicional surgido como consecuencia de las ventas acaecidas con posterioridad al cierre del ejercicio y de los precios de venta de los activos no corrientes mantenidos para la venta y de las inversiones inmobiliarias.
- 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 2024, 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 2024 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



GRANT THORNTON, S.L.P.

David Calzada Criado

ROAC nº 22193

29 de abril de 2025

2025 Núm. 01/25/01455
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.

BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresado en euros)

ACTIVO	Notas	31/12/2024	31/12/2023	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	31/12/2024	31/12/2023
ACTIVO NO CORRIENTE		41.068.225	121.446.833	PATRIMONIO NETO		55.606.633	66.803.275
Inmovilizado intangible		-	1.182	FONDOS PROPIOS	10	55.377.958	65.837.632
Inversiones inmobiliarias	5	40.732.806	120.968.824	Capital		33.704.039	32.155.167
Inversiones financieras a largo plazo		335.419	476.827	Prima de emisión		41.589.557	69.447.302
Otros activos financieros largo plazo	7	335.419	476.827	Reservas		(300.565)	(451.825)
				Acciones y participaciones en patrimonio propias		(318.221)	(318.221)
				Resultados de ejercicios anteriores		(36.284.291)	(32.697.562)
				Otras aportaciones de socios		1.152.590	1.152.590
				Resultado del ejercicio	3	15.834.849	(3.449.818)
				Ajuste por cambios de valor	12	228.675	965.643
				PASIVO NO CORRIENTE		343.379	98.770.632
				Deudas a largo plazo		343.379	98.770.632
ACTIVO CORRIENTE		75.692.715	159.908.620	Deuda con entidades de crédito largo plazo	11	6.813	98.137.470
Activos no corrientes mantenidos para la venta	13	57.094.812	136.879.625	Otros pasivos financieros largo plazo	11	336.566	633.162
Existencias	8	159.460	65.382	PASIVO CORRIENTE		60.810.927	115.781.544
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		3.966.013	2.565.198	Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	11 y 13	50.149.229	103.229.405
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7	3.945.012	2.539.704	Provisiones a corto plazo		37.668	111.408
Otros créditos con las Administraciones Públicas	15	21.001	25.494	Deudas con empresas del grupo a corto plazo	11 y 16	-	6.573.254
Inversiones financieras a corto plazo		645.160	3.484.108	Deudas a corto plazo		5.322.870	691.953
Otros activos financieros corto plazo	7	-	4.604	Deuda con entidades de crédito corto plazo	11	305.331	674.568
Derivados	7 y 12	645.160	3.479.504	Otros pasivos financieros corto plazo	11	5.017.539	17.385
Periodificaciones a corto plazo		424.306	447.092	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		5.301.160	5.175.524
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		13.402.964	16.467.215	Acreeedores varios	11	5.290.602	5.158.441
Tesorería	9	13.402.964	16.467.215	Otras deudas con las Administraciones Públicas	15	10.558	17.082
TOTAL ACTIVO		116.760.940	281.355.453	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		116.760.940	281.355.453

Las notas 1 a 17 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 2024 (Expresada en euros)

	Notas	2024	2023 (*)
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	14.1	3.554.013	5.466.642
Prestación de servicios		3.554.013	5.466.642
Gastos de personal	14.2	(7.832)	(109.949)
Sueldos, salarios y asimilados		(7.018)	(89.316)
Cargas sociales		(814)	(20.633)
Otros gastos de explotación	14.3	(1.518.272)	(2.219.867)
Servicios exteriores		(1.300.263)	(1.895.942)
Tributos		(194.364)	(268.941)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	7	(23.645)	(54.984)
Amortización del inmovilizado y de las inversiones inmobiliarias	5	(725.272)	(579.808)
Deterioro y resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias		(1.338.976)	(1.355.544)
Otros resultados	14.5	(13.968)	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(50.307)	1.201.474
Ingresos financieros	14.4	808.808	559.074
Gastos financieros	14.4	(2.864.702)	(4.442.164)
RESULTADO FINANCIERO		(2.055.894)	(3.883.091)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(2.106.201)	(2.681.616)
Impuestos sobre beneficios		(133.041)	-
OPERACIONES INTERRUMPIDAS			
Resultado de operaciones interrumpidas neta de impuestos	13	18.074.090	(768.202)
RESULTADO DEL EJERCICIO		15.834.849	(3.449.818)

(*) Cifras reexpresadas, ver nota 2.e

Las notas 1 a 17 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 2024

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Expresado en euros)

	Notas	2024	2023
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)		15.834.849	(3.449.818)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	10	14.349	1.465.499
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	10	(736.968)	(2.036.003)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		15.112.230	(4.020.322)

Las notas 1 a 17 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 2024

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	TOTAL
SALDO FINAL AL 1 DE ENERO DE 2023	32.155.167	73.047.302	(451.825)	(318.221)	(18.811.566)	1.152.590	1.536.147	(13.885.996)	74.423.597
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(570.504)	(3.449.818)	(4.020.322)
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	-	-	(13.885.996)	-	-	13.885.996	-
Operaciones con socios o propietarios									
Otros movimientos (nota 10)	-	(3.600.000)	-	-	-	-	-	-	(3.600.000)
Operaciones con acciones o participaciones propias	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023	32.155.167	69.447.302	(451.825)	(318.221)	(32.697.562)	1.152.590	965.643	(3.449.818)	66.803.275
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	151.260	-	(136.911)	-	(736.968)	15.834.849	15.112.230
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	-	-	(3.449.818)	-	-	3.449.818	-
Operaciones con socios o propietarios									
Aumentos de Capital (nota 10)	1.548.872	5.142.255	-	-	-	-	-	-	6.691.127
Otros movimientos (nota 10)	-	(33.000.000)	-	-	-	-	-	-	(33.000.000)
SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024	33.704.039	41.589.557	(300.565)	(318.221)	(36.284.291)	1.152.590	228.675	15.834.849	55.606.633

Las notas 1 a 17 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 2024

(Expresado en euros)

	Notas	2024	2023 (*)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		2.937.284	5.211.501
Resultado del periodo antes de impuestos		(2.106.201)	(3.883.091)
Resultado del ejercicio antes de impuestos por operaciones interrumpidas		18.074.090	(768.202)
Ajustes al resultado:		(12.134.699)	11.718.500
Amortización de las inversiones inmobiliarias (+)	5	725.272	579.808
Variación de provisiones (+/-)	11	212.717	(51.998)
Correcciones valorativas por deterioro	5	1.338.976	1.355.544
Ingresos financieros		(808.808)	(559.074)
Gastos financieros	11	2.864.702	4.442.164
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		(267.261)	487.978
Otros ingresos y gastos		482.164	(25.546)
Resultados y gastos procedentes de operaciones interrumpidas	13	(16.682.460)	5.489.624
Cambios en el capital corriente:		(895.907)	(1.855.707)
Existencias (+/-)		(94.078)	3.865.818
Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	7	(1.613.532)	(597.263)
Otros activos corrientes (+/-)	7	27.390	26.181
Otros activos no corrientes (+/-)	7	141.408	648.329
Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	11	125.636	(3.103.330)
Otros pasivos corrientes (+/-)	11	4.926.414	(146.433)
Otros pasivos no corrientes (+/-)	11	(296.596)	(857.134)
Otros activos y pasivos corrientes operaciones interrumpidas	13	1.850	103
Otros activos y pasivos no corrientes operaciones interrumpidas	13	(73.090)	102.684
Cambios por instrumentos de cobertura (+/-)		2.364.637	(1.488.389)
Pago y cobro de intereses		(6.405.947)	(306.274)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		177.950.509	51.357.115
Pagos por inversiones:		(130.918)	(493.312)
Inversiones Inmobiliarias	5	(130.918)	(493.312)
Cobros por inversiones:		178.081.427	51.850.427
Inversiones Inmobiliarias	5	178.081.427	51.850.427
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		(183.952.043)	(51.262.609)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:		(26.294.523)	(3.600.000)
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	10	-	-
Emisión de instrumentos de patrimonio	10	(26.308.873)	(3.600.000)
Otros movimientos		14.349	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financieros:		(157.657.520)	(47.662.609)
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito		(151.084.266)	(47.662.609)
Devolución y amortización de deudas con empresas del grupo	10	(6.573.254)	-
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV)		-	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		(3.064.250)	5.306.006
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo		16.467.215	11.161.208
Efectivo o equivalentes al final del periodo	9	13.402.964	16.467.215

(*) Cifras reexpresadas, ver nota 2.e

Las Notas 1 a 17 y el Anexo I de la memoria adjunta son parte integrante de las presentes cuentas anuales.

(Expresadas en Euros)

1. Información general

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

Su domicilio social y fiscal se encuentra en Plaza Manuel Gómez-Moreno 3, 28020 Madrid mediante escritura pública otorgada ante el ilustre notario de Madrid D. Francisco Javier Monedero San Martín. Se halla inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 36623, Folio 136, Hoja M-648435, Inscripción 22.

Con fecha 25 de marzo de 2024 se ha acordado trasladar el domicilio social de la Sociedad a la calle Camino Fuente de la Mora 5, Edificio I 3º B, 28050 Madrid mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. Francisco Javier Monedero San Martín, en fecha 18 de junio de 2024, con el número 2.383 de su protocolo, habiendo sido inscrito en el Registro Mercantil de Madrid en fecha 3 de julio de 2024, como inscripción 41ª en la hoja M-648435 de la Sociedad.

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, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, 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 segmento BME Growth de BME MTF Equity.

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 no se llegó a disponer en ningún momento. Dicho contrato fue refinanciado por la Sociedad con fecha 4 de mayo de 2022, mediante la firma de un contrato de novación por un importe nominal de 253.164.152 euros y un nuevo vencimiento de 2 años, siendo la misma prorrogable durante 3 años más (ver nota 11).

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 SCS, S.A.

(Expresadas 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 9). Como consecuencia de este cambio accionario, se realizó en fecha 5 de julio de 2019 una oferta de compra formulada por Tempore Holdings SCSp, 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 29 de junio de 2021 la Junta General de Accionistas aprobó 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 acordó ampliar el capital social en la cifra de 1.368.337 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 1.368.337 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 3,85 euros por acción (ver nota 10). El crédito compensado fue firmado el 29 de abril de 2021 por importe de 6.636.439 euros, y en el mismo la Sociedad cedía 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 en esa misma fecha. En consecuencia, el importe de la prima de emisión total correspondientes a las acciones nuevas ascendió a 5.268.102 euros, siendo el importe total por desembolsar en concepto de capital y prima de emisión de 6.636.439 euros (ver nota 10). Este hecho modificó el artículo 6 de los Estatutos Sociales relativo a la cifra del capital social. El aumento de capital se inscribió en el Registro Mercantil con fecha 13 de agosto de 2021.

Con fecha 2 de diciembre de 2021, Sareb, S.A. transmitió la totalidad de sus acciones, que representaban el 20,31% del capital social de la Sociedad, a Témpore Holdings SCSp por un importe global de 30.111.713 euros. Tras esta operación, TPG ha pasado a tener una participación del 99,42% en el capital social de Témpore a través de Témpore Holdings SCSp, mientras que Sareb ha perdido su condición de accionista de la Sociedad.

Tal como se manifestó en las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023, los administradores de la Sociedad han tomado la decisión de llevar a cabo un proceso de venta de los activos que vayan quedando desocupados, no renovándose por tanto los contratos de alquiler. Todo ello con independencia de que, atendiendo a las condiciones de mercado, se aprovechen ventanas de oportunidad, y en el caso de que sean apropiadas, se proceda a la venta de determinados activos en rentabilidad siempre bajo la premisa de una maximización del retorno para los accionistas.

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, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. En los artículos 3 a 6 de la mencionada Ley SOCIMI se establecen los principales requisitos y obligaciones que tienen que ser cumplidos por este tipo de sociedades:

Requisitos de inversión (Art. 3)

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

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

(Expresadas en Euros)

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

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

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

La Sociedad no tiene sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2024 ni al 31 de diciembre de 2023.

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

En este sentido el plazo se computará:

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

En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 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

(Expresadas en Euros)

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 y modificaciones posteriores, 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 periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

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

En el ejercicio 2021, según la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, que modifica la Ley SOCIMI 11/2009, de 26 de octubre, para los periodos impositivos que se inicien a partir de 1 de enero de 2021, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al periodo de reinversión regulado en dicha Ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

b) Aportación no dineraria de activos

Con fecha 4 de diciembre de 2018, Sareb, S.A. realizó una aportación no dineraria consistente en la aportación de una cartera de viviendas terminadas disponibles para el alquiler por importe de 148.833.745 euros.

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

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

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 por lo que se procedió a dar de alta los inmuebles por su valor razonable.

(Expresadas en Euros)

c) Contrato de gestión

Con efectos 1 de diciembre de 2019, la Sociedad y BSERVICER BASICO, S.L., sociedad del Grupo Básico (en adelante "Básico"), suscribieron un contrato de *Property Management* en virtud del cual Básico prestará a la Sociedad los servicios de gestión de activos y arrendamiento, comercialización de activos en arrendamiento y venta, contabilidad, administración y *reporting*, así como de otros servicios adicionales relacionados con la gestión operativa de la cartera de inmuebles de la que es titular.

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

- Por los servicios de *Property Management*, como un porcentaje de las rentas brutas efectivamente cobradas por la Sociedad. Dicho porcentaje es variable en función de la tasa de ocupación efectiva de la Sociedad y el número de viviendas bajo gestión.
- 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, habiendo vencido el 31 de diciembre de 2021. Con efectos 1 de enero de 2022 la Sociedad suscribió un nuevo contrato de *Property Management* con Básico, con 2 años de duración y prorrogable anualmente, manteniéndose las mismas condiciones en todos los aspectos relevantes del contrato.

Con fecha 11 de agosto de 2023, se firmó un nuevo contrato de *Property Management* con Bservicer Básico, S.L. que pone fin al anterior, con una duración de 2 años y cinco meses, con efectos desde el 1 de agosto de 2023, manteniéndose las mismas condiciones del contrato anterior en todos los aspectos relevantes de este.

d) Contrato de prestación de servicios generales

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. Durante el ejercicio 2024 se han devengado honorarios por importe de 388.189 euros (739.187 euros en el ejercicio 2023), de los que una gran parte de ellos se correspondían con la repercusión de gastos legales de terceras partes distintas a TPG RE-NEW YORK, INC.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales**a) Marco normativo de información financiera aplicable**

Las presentes 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:

- 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, RD 602/2016 y el RD 1/2021 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, modificada por

(Expresadas en Euros)

la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) en relación con las obligaciones de información a detallar en 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 2023, formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad en la sesión celebrada el pasado 30 de abril de 2024, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 28 de junio de 2024 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, Real Decreto 602/2016 y Real Decreto 1/2021, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo.

c) Principios contables aplicados

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 i se haya dejado de aplicar.

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

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

- La evaluación de la existencia de deterioro en determinados activos (ver notas 4.2 y 5).
- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (ver nota 4.1)
- Impuesto sobre sociedades: La Sociedad optó al régimen fiscal de las SOCIMIs lo cual implica que el tipo impositivo en el Impuesto sobre sociedades asciende al 0% siempre y cuando se cumplan los requisitos establecidos en la Ley de SOCIMI (ver nota 1) y por el regulador del sistema multilateral de negociación en el que cotizan las acciones de la Sociedad. De acuerdo con lo establecido en dicha ley, siempre y cuando las acciones de la Sociedad sean admitidas a cotización en un mercado regulado en un sistema multilateral de negociación atendiendo a lo dispuesto en los artículos 3 y 4 de la ley SOCIMI respectivamente la renta fiscal deberá tributar al tipo de gravamen general. Los administradores supervisan el cumplimiento de los requisitos legales para aprovecharse de las ventajas fiscales proporcionadas. Los administradores de la Sociedad estiman que dichos requisitos son cumplidos al cierre del ejercicio, a la fecha de formulación y que serán cumplidos en su totalidad en el periodo de doce meses desde el 31 de diciembre de 2024.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2024, 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, 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 2024, 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.

(Expresadas en Euros)

Las cifras comparativas del ejercicio 2023 se han modificado para registrar en la cuenta de pérdidas y ganancias las operaciones interrumpidas de dicho ejercicio tal y como se menciona en la nota 13. De las cifras que se presentaron en las cuentas anuales del ejercicio 2023, se ha procedido a reclasificar un importe de 4.793.156 euros del epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios", un importe de 96.403 euros del epígrafe "Gastos de personal", un importe de 1.946.382 euros del epígrafe "Otros gastos de explotación", un importe de 508.376 euros del epígrafe "Amortización del inmovilizado y de las inversiones inmobiliarias", un importe de 490.196 euros del epígrafe de "Ingresos financieros" y un importe de 3.894.893 euros del epígrafe de "Gastos financieros", de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2023, que se presentan a efectos comparativo bajo el epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias, "Resultado del período procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos" por importe negativo de 1.162.701 euros. En las notas también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

En consecuencia, las cifras de la cuenta de pérdida y ganancias y del estado de flujo de efectivo de las correspondientes al ejercicio 2023 y que se presentan a efectos comparativos difieren de las incluidas en las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023, aprobadas por la junta general de accionistas de fecha 28 de junio de 2024.

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 2024 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2023.

h) Cambios en estimaciones

Durante el ejercicio 2024 no se han producido cambios en estimaciones contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2023.

i) Impacto medioambiental

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

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

3. Aplicación de resultados

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2024, formulada por los administradores y que espera sea aprobada por la Junta General Ordinaria de Accionistas, es la siguiente:

	2024	2023
Base de reparto:		
Resultado del ejercicio	15.834.849	(3.449.818)
Aplicación:		
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-	(3.449.818)
Reserva Legal	1.583.485	
Dividendos	14.251.364	

En el supuesto de que no hubiera liquidez suficiente en la Sociedad para pagar el dividendo a los accionistas en efectivo, la Sociedad implementará cualquiera de las alternativas existentes para cumplir con el requisito de distribución de resultados previsto en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, como pueden ser, entre otras, la obtención de financiación de terceros ajenos al grupo o de sus propios accionistas, o la distribución de un dividendo en especie.

La aplicación del resultado correspondiente al ejercicio 2023 fue aprobado por la Junta General Ordinaria de Accionistas de fecha 28 de junio de 2024.

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 cual se incorpora el importe de las inversiones adicionales o complementarias que se realizan, y posteriormente se minora por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme a los criterios descritos en esta nota.

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

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.

(Expresadas en Euros)

La Sociedad no ha capitalizado intereses, ni cargas financieras como mayor coste de sus Inversiones Inmobiliarias en los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023.

Amortización

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

	Porcentaje Anual	Años de Vida Útil Estimados
Sistema de amortización lineal:		
Construcciones	1,33	75
Instalaciones técnicas	10	10
Mobiliario	10	10

Las inversiones inmobiliarias en curso no comienzan a amortizarse hasta su entrada en funcionamiento, momento en que se traspasan a su correspondiente epígrafe dentro de Inversiones Inmobiliarias, según su naturaleza. 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 solicita a cierre del ejercicio una valoración a un experto independiente. Dicha valoración es realizada de acuerdo con las normas de tasación y valoración emitidas por el *Royal Institute of Chartered Surveyors* (RICS) del Reino Unido y por las normas internacionales de valoración (*International Valuation Standards*, IVS) formuladas por el Comité de Normas Internacionales de Valoración (IVSC).

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

De acuerdo con la valoración realizada por el experto independiente (Jones Lang Lasalle España, S.A.), se han puesto de manifiesto activos individuales con deterioro acumulado, cuyos valores recuperables son superiores a sus valores netos en libro y activos individuales cuyos valores recuperables son inferiores a sus valores netos en libros. Por lo tanto, en base a la valoración a 31 de diciembre de 2024 la Sociedad no ha revertido deterioro (105.218 euros a 31 de diciembre de 2023) y ha dotado un deterioro de las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2024 por importe de 2.674.289 euros (524.579 euros a 31 de diciembre de 2023) y un deterioro por importe de 1.088.166 euros correspondientes a activos no corrientes mantenidos para la venta.

Para un mejor análisis del deterioro de los inmuebles, los administradores de la Sociedad han realizado un ejercicio con el objeto de identificar activos vendidos con posterioridad al cierre del período y los precios de venta por ellos aprobados comparándolo con el valor neto contable de estos. Resultado de este análisis se ha procedido a reclasificar bajo el epígrafe de activos no corrientes mantenidos para la venta un deterioro por importe de 1.335.312 euros.

Debido a la clasificación de los ingresos y gastos entre operaciones continuadas y operaciones interrumpidas que se mencionan en la nota 4.16, se han traspasado un importe de 2.423.478 euros

(Expresadas en Euros)

(5.315.281 euros en el ejercicio 2023) de deterioro de inmuebles que se registran en el epígrafe de "Resultado de operaciones interrumpidas".

4.3 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de estos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. A 31 de diciembre de 2024 y 2023, 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 de duración prevista del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos por arrendamiento.

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

4.4 Activos financieros

La Sociedad clasifica sus activos financieros en función del modelo de negocio que aplica a los mismos y de las características de los flujos de efectivo del instrumento.

El modelo de negocio es determinado por los administradores de la Sociedad y este refleja la forma en que gestionan conjuntamente cada grupo activos financieros para alcanzar un objetivo de negocio concreto. El modelo de negocio que la Sociedad aplica a cada grupo de activos financieros es la forma en que esta gestiona los mismos con el objetivo de obtener flujos de efectivo.

La Sociedad a la hora de categorizar los activos también tiene presente las características de los flujos de efectivo que estos devengan. En concreto, distingue entre aquellos activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente (de ahora en adelante, activos que cumplen con el criterio de UPPI), del resto de activos financieros (de ahora en adelante, activos que no cumplen con el criterio de UPPI). En concreto, los activos financieros de la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

f.1.1) Activos financieros a coste amortizado

Se corresponden con activos financieros a los que la Sociedad aplica un modelo de negocio que tiene el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses, sobre el importe del principal pendiente, aun cuando el activo esté admitido a negociación en un mercado organizado, por lo que son activos que cumplen con el criterio de UPPI (activos financieros cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente).

La Sociedad considera que los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente, cuando estos son los propios de un préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado. La Sociedad considera que no cumplen este criterio, y por lo tanto, no clasifica dentro de esta categoría, a activos financieros convertibles en instrumentos de patrimonio neto del emisor, préstamos con tipos de interés variables inversos (es decir, un tipo que tiene una relación inversa con los tipos de interés de mercado); o aquellos en los que el emisor puede diferir el pago de intereses si con dicho pago se viera afectada su solvencia, sin que los intereses diferidos devenguen intereses adicionales.

(Expresadas en Euros)

La Sociedad a la hora de evaluar si está aplicando el modelo de negocio de cobro de los flujos de efectivo contractuales a un grupo de activos financieros, o por el contrario, está aplicando otro modelo de negocio, tiene en consideración el calendario, la frecuencia y el valor de las ventas que se están produciendo y se han producido en el pasado dentro de este grupo de activos financieros. Las ventas en sí mismas no determinan el modelo de negocio y, por ello, no pueden considerarse de forma aislada. Por ello, la existencia de ventas puntuales, dentro de un mismo grupo de activos financieros, no determina el cambio de modelo de negocio para el resto de activos financieros incluidos dentro de ese grupo. Para evaluar si dichas ventas determinan un cambio en el modelo de negocio, la Sociedad tiene presente la información existente sobre ventas pasadas y sobre las ventas futuras esperadas para un mismo grupo de activos financieros. La Sociedad también tiene presente las condiciones que existían en el momento en el que se produjeron las ventas pasadas y las condiciones actuales, a la hora de evaluar el modelo de negocio que está aplicando a un grupo de activos financieros.

Con carácter general, se incluyen dentro de esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:

Créditos por operaciones comerciales: Aquellos activos financieros que se originan con la venta bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa por el cobro aplazado.

Créditos por operaciones no comerciales: Aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, procedentes de operaciones de préstamo o crédito concedidas por la Sociedad.

Se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

No obstante, lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual se valoran inicialmente por su valor nominal, siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo, en cuyo caso se seguirán valorando posteriormente por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, se valoran a coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Al cierre del ejercicio, la Sociedad efectúa las correcciones valorativas por deterioro oportunas siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgos valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos ocurridos después de su reconocimiento inicial, que ocasionan una reducción o retraso en el cobro de los flujos de efectivo futuros estimados, que puedan venir motivados por la insolvencia del deudor.

Las correcciones valorativas por deterioro se registran en función de la diferencia entre su valor en libros y el valor actual al cierre del ejercicio de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar (incluyendo los procedentes de la ejecución de garantías reales y/o personales), descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, la Sociedad emplea el tipo de interés efectivo que, conforme a las condiciones contractuales del instrumento, corresponde aplicar a fecha de cierre del ejercicio. Estas correcciones se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Baja de activos financieros

Los activos financieros se dan de baja del balance, tal y como establece el Marco Conceptual de Contabilidad, del Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, atendiendo a la realidad económica de las transacciones y no sólo a la forma jurídica de los contratos que la regulan. En concreto, la baja de un activo financiero se registra, en su totalidad o en una parte, cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. La Sociedad entiende que se ha cedido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero cuando su exposición a la variación de los flujos de efectivo deje de ser significativa en relación con la variación total del valor actual de los flujos de efectivo futuros netos asociados con el activo financiero.

Si la Sociedad no ha cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios del activo financiero, éste se da de baja cuando no se retiene el control. Si la Sociedad mantienen el control del activo, continúa

(Expresadas en Euros)

reconociéndolo por el importe al que está expuesta por las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, reconociendo el pasivo asociado.

La diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero transferido, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja el activo financiero y forma parte del resultado del ejercicio en que se produce.

La Sociedad no da de baja los activos financieros en las cesiones en las que retiene sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, las operaciones de "factoring con recurso", las ventas de activos financieros con pacto de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulizaciones de activos financieros en las que la Sociedad retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas. En estos casos, la Sociedad reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida.

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

Se registran de este modo aquellas que cubren la exposición a la variación de los flujos de efectivo que se atribuye a un riesgo concreto asociado a activos o pasivos reconocidos o a una transacción altamente probable, siempre que pueda afectar a la cuenta de pérdidas y ganancias. La parte de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz se reconoce transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose en la cuenta de pérdidas y ganancias en el mismo período en que la operación objeto de cobertura afecta 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 o pasivo cuando es adquirido o asumido.

La Sociedad contrató con fecha 30 de abril de 2024 un CAP con las condiciones que se estipulan en la nota 12 de la presente memoria. A juicio de los administradores de la Sociedad, este cumple con las condiciones para ser considerado de cobertura contable por lo que las variaciones del valor razonable han sido registradas en el patrimonio neto. Además, la Sociedad ha procedido a la cancelación del CAP que contrató el 3 de mayo de 2023 y que mantenía vigente a 31 de diciembre de 2023 (ver nota 12).

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 11).

4.7 Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias nominativas admitidas, todas ellas admitidas a cotización en el segmento BME Growth de BME MTF Equity.

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

(Expresadas en Euros)

En el caso de que la Sociedad adquiriera acciones propias, la compensación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se vendan o se vuelvan a emitir posteriormente, cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

4.8 Pasivos financieros

Se reconoce un pasivo financiero en el balance cuando la Sociedad se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones de este. En concreto, los instrumentos financieros emitidos se clasifican, en su totalidad o en parte, como un pasivo financiero, siempre que, de acuerdo con la realidad económica del mismo, suponga para la Sociedad una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones desfavorables.

También se clasifican como un pasivo financiero, todo contrato que pueda ser, liquidado con los instrumentos de patrimonio propio de la empresa, siempre que:

- No sea un derivado y obligue o pueda obligar a entregar una cantidad variable de sus instrumentos de patrimonio propio.
- Si es un derivado con posición desfavorable para la Sociedad, que pueda ser liquidado mediante una forma distinta al intercambio de una cantidad fija de efectivo o de otro activo financiero por una cantidad fija de los instrumentos de patrimonio de la Sociedad; a estos efectos no se incluyen entre los instrumentos de patrimonio propio, aquellos que son, en sí mismos, contratos para la futura recepción o entrega de instrumentos de patrimonio propio de la Sociedad.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valoran al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como partícipe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. En este caso, cuando se haya deteriorado la totalidad del coste de la cuenta en participación, las pérdidas adicionales que genera esta, se clasificarán como un pasivo.

Se registran de la misma forma los préstamos participativos que devenguen intereses de carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Los gastos financieros devengados por el préstamo participativo se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias de acuerdo con el principio de devengo, y los costes de transacción se imputarán a la cuenta de pérdidas y ganancias con arreglo a un criterio financiero o, si no resultase aplicable, de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

En aquellos casos, en los que la Sociedad no transfiere los riesgos y beneficios inherentes a un activo financiero, reconoce un pasivo financiero por un importe equivalente a la contraprestación recibida.

Las categorías de pasivos financieros, entre los que la Sociedad clasifica a los mismos, son las siguientes:

Pasivos financieros a coste amortizado

Con carácter general, la Sociedad clasifica dentro de esta categoría a los siguientes pasivos financieros:

- Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico con pago aplazado, y
- Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos financieros derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la Sociedad.

Los préstamos participativos que tienen características de préstamo ordinario o común también se clasifican dentro de esta categoría.

Adicionalmente, se clasificarán dentro de esta categoría todos aquellos pasivos financieros, que no cumplan los criterios para ser clasificadas como pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

(Expresadas en Euros)

Los pasivos financieros a coste amortizado se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles.

No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran inicialmente por su valor nominal, siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Con posterioridad, se valoran por su coste amortizado, empleando para ello el tipo de interés efectivo. Aquellos que, de acuerdo con lo comentado en el párrafo anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

Baja de pasivos financieros

La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido. La Sociedad también da de baja pasivos financieros propios que adquiere (aunque sea con la intención de venderlo en un futuro).

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda con un prestamista, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surge. De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte del mismo que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del balance, registrando el importe de las comisiones pagadas como un ajuste de su valor contable. El nuevo coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo, que es aquel que iguala el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

A estos efectos, se considera que las condiciones de los contratos son sustancialmente diferentes cuando el prestamista es el mismo que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo del nuevo pasivo financiero, incluyendo las comisiones netas, difiere al menos en un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pago del pasivo financiero original, actualizados ambos al tipo de interés efectivo del pasivo original. Adicionalmente, la Sociedad en aquellos casos en los que dicha diferencia es inferior al 10% también considera que las condiciones del nuevo instrumento financiero son sustancialmente diferentes, cuando hay otro tipo de modificaciones sustanciales en el mismo de carácter cualitativo, tales como: cambio de tipo de interés fijo a tipo de interés variable o viceversa, la reexpresión del pasivo en una divisa distinta, un préstamo ordinario que se convierte en préstamo participativo, etc.

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

(Expresadas en Euros)

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 sólo en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar las diferencias temporarias.

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

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

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

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

Régimen tributario SOCIMI

Con fecha 26 de septiembre de 2017, la Sociedad comunicó a las autoridades fiscales correspondientes (Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria) la opción adoptada por su aquel entonces accionista único, de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI. La aplicación tiene efecto retroactivo desde el año fiscal iniciado a fecha de su constitución, el 7 de julio de 2017, estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las SOCIMIs.

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

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

Sin embargo, ese gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades cuyo objeto sea la tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMIs o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto

(Expresadas en Euros)

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%.

En el ejercicio 2021, según la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, que modifica la Ley SOCIMI 11/2009, de 26 de octubre, para los períodos impositivos que se inicien a partir de 1 de enero de 2021, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en dicha Ley. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

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 período mínimo de tenencia de activo.

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

a) Indemnizaciones por cese

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

b) Planes de participación en beneficios y bonus

La Sociedad reconoce un pasivo y un gasto para bonus y participación en beneficios en base a una fórmula que tiene en cuenta el beneficio atribuible a sus accionistas después de ciertos ajustes. La Sociedad reconoce una provisión cuando está contractualmente obligada o cuando la práctica en el pasado ha creado una obligación implícita.

c) Plan de incentivos a largo plazo

Con fecha 5 de marzo de 2020, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó un plan de incentivos a largo plazo dirigido a 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

(Expresadas en Euros)

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.

Hasta el 31 de agosto de 2023, la Sociedad contaba con 2 empleados, quienes fueron transferidos a la sociedad Bservicer Básico, S.L., la cual presta los servicios de Property Management a la Sociedad. El 3 de septiembre de 2024, uno de los dos empleados presentó su baja voluntaria en Bservicer Básico, S.L., por lo que ha dejado de tener derecho a percibir cantidad alguna en virtud de este plan de incentivos. El otro empleado continúa trabajando en Bservicer Básico, S.L. Por tanto, a 31 de diciembre de 2024, aunque la Sociedad no cuenta con empleados en plantilla, en opinión de los administradores de la Sociedad, el empleado transferido que permanece en activo mantiene el derecho a participar en este plan de incentivos, conservando los derechos consolidados adquiridos previamente. Dada la incertidumbre existente sobre el momento en que se liquidarán los supuestos descritos, así como sobre el importe del retorno que obtendría el accionista mayoritario, no es posible estimar el importe a provisionar en relación con este plan de incentivos, en caso de que proceda, con la información disponible en la actualidad. En consecuencia, no se ha registrado provisión alguna.

4.12 Reconocimiento de ingresos

Los principales ingresos de la Sociedad proceden de los diferentes acuerdos de arrendamiento operativo y de las ventas de los activos de los que es titular.

Ingresos por arrendamiento

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

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

Para determinar si se deben reconocer los ingresos, la Sociedad sigue un proceso de cinco pasos:

1. Identificación del contrato con un cliente
2. Identificación de las obligaciones de rendimiento
3. Determinación del precio de la transacción.
4. Asignación del precio de la transacción a las obligaciones de ejecución.
5. Reconocimiento de ingresos cuando se cumplen las obligaciones de rendimiento.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo. Los intereses de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los gastos financieros igualmente se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo.

Los ingresos por las ventas de los activos inmobiliarios se registran una vez que se han transferido la totalidad de riesgos y beneficios de este, que suele coincidir con la escrituración de la compra-venta en escritura pública.

4.13 Moneda funcional y de presentación

Las presentes cuentas anuales se presentan en euros, siendo el euro la moneda de presentación y funcional de la Sociedad.

(Expresadas en Euros)

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.
- 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.

4.16 Activos no corrientes y grupos enajenables de elementos mantenidos para la venta.

Activos no corrientes mantenidos para la venta

Un activo no corriente se clasifica como mantenido para la venta cuando su valor contable se espera recuperar fundamentalmente a través de su venta, en lugar de por su uso continuado y siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- El activo está disponible en sus condiciones actuales para su venta inmediata, sujeto a los términos usuales y habituales para su venta.
- Su venta es altamente probable, porque concurren las siguientes circunstancias:
 - o La Sociedad se encuentra comprometida por un plan para vender el activo, ya que se ha iniciado un programa para encontrar comprador y completar el plan.
 - o La venta del activo se está negociando activamente a un precio adecuado en relación con su valor razonable actual.
 - o Se espera completar la venta dentro del año siguiente a la fecha de clasificación del activo como mantenido para la venta, salvo que, por hechos o circunstancias fuera del control de la Sociedad, el plazo de venta se tenga que alargar, aunque ésta seguirá comprometida con el plan de disposición del activo.
 - o Las acciones para completar el plan indican que es improbable que haya cambios significativos en el mismo o que vaya a ser retirado.

Los activos no corrientes mantenidos para la venta se valoran a su valor contable en el momento de su clasificación en esta categoría o a su valor razonable menos los costes de venta, si éste es inferior, registrándose en este caso una corrección valorativa por deterioro de ese activo.

Mientras un activo se clasifica como no corriente mantenido para la venta, no se amortiza, dotándose las oportunas correcciones valorativas de forma que el valor contable no exceda el valor razonable menos los costes de venta.

Cuando un activo deje de cumplir los requisitos para ser clasificado como mantenido para la venta se reclasificará en la partida del balance que corresponda a su naturaleza, valorándose por el menor importe, en la fecha en que proceda la reclasificación, entre su valor contable anterior a su clasificación como activo no corriente en venta, ajustado, si procede, por las amortizaciones y correcciones de valor que se hubiesen reconocido de no haberse clasificado como mantenido para la venta, y su importe recuperable, registrando cualquier diferencia en la partida de la cuenta de pérdidas y ganancias que corresponda a su naturaleza.

(Expresadas en Euros)

Las correcciones valorativas por deterioro de los activos no corrientes mantenidos para la venta, así como su reversión cuando las circunstancias que las motivaron hubieran dejado de existir, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias, salvo cuando procede registrarlas directamente en el patrimonio neto de acuerdo con los criterios aplicables con carácter general a los activos en sus normas específicas.

Se registra en este epígrafe el conjunto de activos y pasivos directamente asociados de los que se va a disponer de forma conjunta en una única transacción.

En su valoración se aplican las mismas reglas que en el apartado anterior. En consecuencia, los activos y sus pasivos asociados que quedan excluidos de su ámbito de aplicación se valoran de acuerdo con la norma específica que les sea aplicable.

Una vez efectuada esta valoración, el grupo de elementos de forma conjunta es valorado por el menor importe entre su valor contable y su valor razonable menos los costes de venta, incluyendo las posibles correcciones valorativas por deterioro que procedan.

Actividades interrumpidas

Se clasifica como actividad interrumpida todo componente de la Sociedad que ha sido enajenado, se ha dispuesto de él por otra vía o ha sido clasificado como mantenido para la venta y representa una línea de negocio o área geográfica significativa de la explotación, forma parte de un plan individual o es una dependiente adquirida exclusivamente para su venta. Los administradores de la Sociedad han considerado que los ingresos y gastos procedentes de los inmuebles que han sido clasificados como no corrientes y mantenidos para la venta son significativos, y por tanto, han presentado en la cuenta de pérdidas y ganancias su desglose como operación interrumpida y en las cifras comparativas del periodo.

En este sentido, se ha procedido a reclasificar ingresos y gastos directamente imputables a los inmuebles mantenidos para la venta en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2023, que se presentan a efectos comparativos bajo el epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias, un "Resultado del periodo procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos" por importe negativo de 768.202 euros.

Asimismo, durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 se ha procedido a reclasificar un importe de 4.993.925 euros del epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios", un importe de 11.004 euros del epígrafe "Gastos de personal", un importe de 3.591.289 euros del epígrafe "Otros gastos de explotación", un importe de 19.571.301 euros del epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias" (resultado positivo), un importe de 1.136.498 euros del epígrafe "Ingresos financieros" y un importe de 4.025.339 euros del epígrafe "Gastos financieros", de la cuenta de pérdidas y ganancias que se presentan bajo el epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias, "Resultado del periodo procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos" por importe positivo de 18.074.091 euros (ver nota 13).

El criterio aplicado para la imputación de ingresos y gastos relativos a actividades interrumpidas es el siguiente:

- Ingresos y costes directamente imputables para los inmuebles clasificados en el epígrafe "activos no corrientes mantenidos para la venta" tales como ingresos por rentas, así como gastos por comunidades, IBIs, seguros, mantenimiento y *property management fees*.
- Para el resto de costes que no son directamente imputables, se ha establecido como criterio de reparto el porcentaje de ingresos que supone la renta del conjunto de activos no corrientes mantenidos para la venta sobre el total del ejercicio 2024, tales como gastos de personal, otros costes indirectos, amortizaciones e ingresos y gastos financieros.
- En cuanto al deterioro de valor de los activos, se ha realizado la imputación que corresponde a los activos no corrientes mantenidos para la venta calculado de manera individualizada.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2024

(Expresadas en Euros)

5 Inversiones Inmobiliarias

El movimiento del epígrafe de Inversiones Inmobiliarias durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2024

	Importe en euros				
	Saldo al 31/12/2023	Adiciones	Bajas	Trasposos	Saldo al 31/12/2024
Coste:					
Otras Instalaciones	1.283.490	91.667	-	(1.180.305)	194.852
Mobiliario y equipos informáticos	979.448	8.749	-	(724.147)	264.050
Terrenos	54.964.421	23.932	-	(39.140.887)	15.847.466
Construcciones	76.512.040	6.571	-	(47.253.967)	29.264.644
Total coste	133.739.400	130.918	-	(88.299.306)	45.571.012
Amortización acumulada:					
Otras Instalaciones	(269.954)	(40.763)	-	264.614	(46.103)
Mobiliario y equipos informáticos	(354.453)	(57.300)	-	327.175	(84.578)
Construcciones	(10.606.356)	(626.027)	-	8.278.787	(2.953.596)
Total amortización acumulada	(11.230.753)	(724.090)	-	8.870.566	(3.084.277)
Deterioro acumulado:					
Construcciones	(1.539.823)	(2.674.289)	-	2.460.183	(1.753.929)
Total deterioro acumulado	(1.539.823)	(2.674.289)	-	2.460.183	(1.753.929)
Inversiones inmobiliarias netas	120.968.824	(3.267.461)	-	(76.968.557)	40.732.806

Al 31 de diciembre de 2023

	Importe en Euros				
	Saldo al 31/12/2022	Adiciones	Bajas	Trasposos	Saldo al 31/12/2023
Coste:					
Otras Instalaciones	1.728.932	374.878	(22.031)	(798.290)	1.283.490
Mobiliario y equipos informáticos	1.984.325	118.434	(12.153)	(1.111.158)	979.448
Terrenos	127.571.453	-	-	(72.450.912)	55.120.541
Construcciones	175.838.162	-	-	(99.482.241)	76.355.921
Total coste	307.122.872	493.312	(34.184)	(173.842.600)	133.739.400
Amortización acumulada:					
Otras Instalaciones	(282.808)	(147.120)	1.950	148.178	(279.800)
Mobiliario y equipos informáticos	(268.838)	(168.728)	-	92.959	(344.607)
Construcciones	(11.956.231)	(772.336)	-	2.122.221	(10.606.346)
Total amortización acumulada	(12.507.877)	(1.088.184)	1.950	2.363.358	(11.230.753)
Deterioro acumulado:					
Construcciones	(500.516)	(1.355.544)	12.081	304.156	(1.539.823)
Total deterioro acumulado	(500.516)	(1.355.544)	12.081	304.156	(1.539.823)
Inversiones inmobiliarias netas	294.114.479	(1.950.415)	(20.153)	(171.175.087)	120.968.824

(Expresadas en Euros)

Durante el ejercicio 2024, la Sociedad ha procedido a realizar la venta de 2.769 activos a diversos compradores, que se encontraban registrados como activos no corrientes mantenidos para la venta (357 activos durante el ejercicio 2023) (ver nota 13). El resultado neto de las diferentes ventas ha ascendido 21.994.779 euros (9.851.620 euros de beneficio en el ejercicio 2023) registrado bajo el epígrafe de “De Resultado de operaciones interrumpidas neta de impuestos” de la cuenta de pérdidas y ganancias. Antes de la venta de cualquier inmueble, la Sociedad procede a su reclasificación al epígrafe de “activos no corrientes mantenidos para la venta”.

Los traspasos realizados durante el ejercicio 2024 y 2023 al epígrafe de “Activos no corrientes mantenidos para la venta” se efectúan porque la intención de la dirección es vender estos activos en el corto plazo (ver nota 13).

Durante el ejercicio 2024 y 2023 no se han producido adquisiciones.

La superficie total alquilable de la cartera inmobiliaria asciende a 101.543,20 metros cuadrados a 31 de diciembre de 2024 (199.821 metros cuadrados a 31 de diciembre 2023).

A 31 de diciembre 2024, se encuentran hipotecados activos propiedad de la Sociedad, cuyo coste asociado asciende a 106.843.114 euros (298.756.173 euros a 31 de diciembre de 2023).

En el Anexo I de las presentes cuentas anuales se presenta el detalle unitario de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad consideradas como activos aptos de cara al Régimen SOCIMI.

Procedimiento de valoración

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 los activos inmobiliarios propiedad de la Sociedad 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 BME Growth 03/2020, 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 (Jones Lang Lasalle España, 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 5,50% y un máximo de 6,50% (entre el 5,00% y el 7,25%, en el ejercicio 2023).

(Expresadas en Euros)

La tasa de retorno o Exit Yield utilizada para actualizar los respectivos valores residuales. Estas tasas se han situado entre un mínimo del 4,25% y un máximo de 5,00% (entre el 3,50% y el 5,75%, en el ejercicio 2023).

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 2024 asciende a 124.663.000 euros (348.218.592 euros a 31 de diciembre de 2023).

De acuerdo con la valoración realizada por el experto independiente (Jones Lang Lasalle España, S.A.), se han puesto de manifiesto activos individuales con deterioro acumulado, cuyos valores recuperables son superiores a sus valores netos en libro y activos individuales cuyos valores recuperables son inferiores a sus valores netos en libros. Por lo tanto, en base a la valoración a 31 de diciembre de 2024 la Sociedad no ha revertido deterioro (105.218 euros a 31 de diciembre de 2023) y ha dotado un deterioro de las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2024 por importe de 2.674.289 euros (524.579 euros a 31 de diciembre de 2023) y un deterioro por importe de 1.088.166 euros correspondientes a activos no corrientes mantenidos para la venta.

Para un mejor análisis del deterioro de los inmuebles, los administradores de la Sociedad han realizado un ejercicio con el objeto de identificar activos vendidos con posterioridad al cierre del período y los precios de venta por ellos aprobados comparándolo con el valor neto contable de estos. Resultado de este análisis se ha procedido a reclasificar bajo el epígrafe de activos no corrientes mantenidos para la venta un deterioro por importe de 1.335.312 euros.

Debido a la clasificación de los ingresos y gastos entre operaciones continuadas y operaciones interrumpidas que se mencionan en la nota 13, se han traspasado un importe de 2.423.478 euros (5.315.281 euros en el ejercicio 2023) de deterioro de inmuebles que se registran en el epígrafe de "Resultado de operaciones interrumpidas".

Bienes totalmente amortizados

No existen elementos totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2024 ni a 31 de diciembre de 2023.

Compromisos de venta

Al 31 de diciembre de 2024 existen compromisos de venta sobre la cartera de inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad con un valor neto contable asociado por importe de 2.672.771 euros (48.271.736 euros a 31 de diciembre de 2023). Estas inversiones han sido reclasificadas a "Activos no corriente mantenidos para la venta" a 31 de diciembre de 2024.

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 según la Ley de Arrendamientos Urbanos ("LAU") que establece un período mínimo de obligado cumplimiento de 1 año que tiene que ser cumplido entre las partes. Una vez transcurrido dicho período, es potestad del arrendatario el continuar con el contrato de arrendamiento hasta un máximo de 7 años. La Sociedad presenta en la siguiente tabla las cuotas de arrendamiento en el caso de que los arrendatarios adoptaran esta última opción, 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:

(Expresadas en Euros)

Cuotas mínimas	Euros	
	31/12/2024	31/12/2023
Menos de un año	5.248.711	15.098.571
Entre uno y cinco años	13.602.631	49.686.629
Más de cinco años	450.015	5.206.580
Total	19.301.357	69.991.780

7 Activos financieros

7.1 Análisis por categorías

A 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre 2023, los activos financieros se desglosan de la siguiente manera:

	Euros	
	31/12/2024	31/12/2023
Activos financieros no corrientes	335.419	476.827
Activos financieros a coste amortizado	335.419	476.827
Otros activos financieros	335.419	476.827
Activos financieros corrientes	4.590.172	6.023.812
Activos financieros a coste amortizado	3.945.012	2.544.308
Otros activos financieros	-	4.604
Clientes por ventas y prestación de servicios	3.945.012	2.539.704
Derivado de cobertura	645.160	3.479.504
Instrumentos financieros derivados	645.160	3.479.504
Total	4.925.591	6.500.639

7.2 Análisis por vencimientos

A 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, los activos financieros clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

31 de diciembre de 2024

	Activos financieros						Total
	2025	2026	2027	2028	2029	Años Posteriores	
Fianzas depositadas	-	80.198	809	36.997	25.784	191.631	335.419
Instrumentos financieros derivados	645.190	-	-	-	-	-	645.160
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	3.945.012	-	-	-	-	-	3.945.012
Total	4.590.202	80.198	809	36.997	25.784	191.631	4.925.591

31 de diciembre de 2023

	Activos financieros						Total
	2025	2026	2027	2028	2029	Años Posteriores	
Fianzas depositadas	4.604	377	34.721	73.815	84.859	283.055	481.431
Instrumentos financieros derivados	3.479.504	-	-	-	-	-	3.479.504
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.539.704	-	-	-	-	-	2.539.704
Total	6.023.812	377	34.721	73.815	84.859	283.055	6.500.639

El epígrafe de “Fianzas depositadas” recoge principalmente 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 335.419 euros a 31 de diciembre de 2024 (481.431 euros a 31 de diciembre de 2023). Se han reclasificado fianzas asociadas a los inmuebles mantenidos para la venta dentro del epígrafe de activos no corrientes mantenidos para la venta por importe de 219.462 euros a 31 de diciembre de 2024 (644.026 euros al 31 de diciembre de 2023).

Bajo el epígrafe “Instrumentos financieros derivados” se registra el valor razonable del CAP contratado por la Sociedad con fecha 30 de abril de 2024 cuya principal característica se detalla en la nota 12. Atendiendo a dichas características y a juicio de los administradores, se califica como de cobertura contable, por lo que las variaciones de valor se han registrado en el patrimonio neto a 31 de diciembre de 2024.

Movimiento provisiones por operaciones comerciales.

El desglose del movimiento de la provisión correspondiente a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023 es como sigue:

	31/12/2024	31/12/2023
Saldo inicial	1.999.322	1.799.032
Provisión por deterioro de valor de cuentas a cobrar	334.513	484.560
Reversión por deterioro de valor de cuentas a cobrar	(121.796)	(284.270)
Saldo final	2.212.039	1.999.322

(Expresadas en Euros)

La dotación a la provisión por deterioro de valor así como la reversión por deterioro de valor indicadas en la tabla anterior corresponden al total del portfolio de cuentas a cobrar de la Sociedad durante el ejercicio 2024, cuantías que han sido reclasificadas parcialmente al epígrafe “Resultado de operaciones interrumpidas” por importe de 290.661 euros en cuanto a dotación (433.955 euros al 31 de diciembre de 2023) y 113.471 euros en cuanto a reversión (86.391 euros al 31 de diciembre de 2023), ya que están asociadas a activos no corrientes mantenidos a la venta al cierre del ejercicio.

De esta manera, en las operaciones continuadas de la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad se incluyen únicamente una dotación a la provisión por deterioro de valor por importe de 43.852 euros y una reversión por deterioro de valor por importe de 20.207 euros durante el ejercicio 2024

8 Existencias

A 31 de diciembre de 2024, la Sociedad mantiene un importe de 159.460 euros correspondientes a la provisión de fondos realizada para hacer frente al pago de los costes asociados a la cancelación registral de las hipotecas de los activos comercializados en venta. A 31 de diciembre de 2023, la Sociedad mantenía un importe de 65.382 euros por el mismo concepto.

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	
	30/06/2024	31/12/2023
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	13.402.964	16.467.215
Total	13.402.964	16.467.215

A 31 de diciembre de 2024, el saldo del epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” es de libre disposición salvo un total de 499 euros que se encuentra encomendado para su gestión al proveedor de liquidez, Renta4 Banco, S.A., (647 euros a 31 de diciembre de 2023) y 5.473.679 euros por obligaciones vinculadas al préstamo corporativo (ver nota 11) (11.804.001 euros a 31 de diciembre de 2023).

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

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

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

(Expresadas en Euros)

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 aprobó 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 cedió a Témpore Holdings SCSp la posición deudora que ostentaba frente a Sareb, S.A. derivada del precio diferido en el marco de la adquisición de activos realizada el 6 de marzo de 2020 (ver nota 4). En dicho contrato se ratificaba que la cantidad de 9.324.200 euros se consideran líquidos, vencidos y exigibles a la fecha y se instaba 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 aprobó la capitalización de dicho préstamo (ver nota 10).

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

Con fecha 29 de junio de 2021, la Junta General de Accionistas aprobó una ampliación de capital (ver nota 9) mediante la compensación de un préstamo en virtud de los artículos 286, 296, 297, y 301 de la Ley de Sociedades de Capital. El préstamo compensado se correspondía con un contrato de cesión de posición deudora con su accionista mayoritario Témpore Holdings SCSp, por importe de 6.636.439 euros (“ *Assignment Agreement* ”). Por medio de dicho contrato, la compañía le cedía 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 29 de abril de 2021. En dicho contrato se ratifica que la cantidad de 6.636.439 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 29 de junio de 2021, la Junta General de Accionistas aprobó la capitalización de dicho préstamo. La Sociedad acordó ampliar capital social en la cifra de 1.368.337 euros mediante la emisión de 1.368.337 acciones nuevas nominativas de un euro de valor nominal cada una y una prima de emisión de 3,85 euros por acción, lo que supone un aumento de la prima de emisión por un importe de 5.268.097 euros siendo el importe total capitalizado en concepto de capital y prima de emisión de 6.636.434 euros. Este hecho modificó el artículo 6 de los Estatutos Sociales relativo a la cifra de capital social. La ampliación fue inscrita en el Registro Mercantil con fecha 13 de agosto de 2021.

Con fecha 6 de mayo de 2024, la Junta General de Accionistas aprobó una ampliación de capital mediante la compensación de créditos por importe de 6.691.127 euros. La Sociedad acordó ampliar el capital social en la cifra de 1.548.872 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 1.548.872 nuevas acciones ordinarias, de carácter nominativo de 1 euro de valor nominal cada una y una prima de emisión de 3,32 euros por acción, lo que supone un aumento de la prima de emisión en 5.142.255 euros. Este hecho modificó el artículo 6 de los Estatutos Sociales relativo a la cifra de capital social. La ampliación fue inscrita en el Registro Mercantil con fecha 3 de julio de 2024.

En consecuencia, a 31 de diciembre de 2024 el capital de la Social asciende a 33.704.039 euros (32.155.167 euros a 31 de diciembre de 2023) representado por 33.704.039 acciones de valor nominal un euro cada una (32.155.167 acciones de valor nominal un euro cada una a 31 de diciembre de 2023).

(Expresadas en Euros)

La totalidad de las acciones de la Sociedad se encuentran admitidas a cotización en el segmento BME Growth de BME MTF Equity.

A 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 las sociedades que participan en el capital social en un porcentaje igual o superior al 5% son las siguientes:

31 de diciembre de 2024:

	% participación	Nº de acciones
TPG Real Estate Partners III, L.P.	99,55%	33.552.371
Total	99,55%	33.552.371

31 de diciembre de 2023:

	% participación	Nº de acciones
TPG Real Estate Partners III, L.P.	99,52%	32.003.950
Total	99,52%	32.003.950

Prima de emisión

Durante el ejercicio 2024 se han producido varias devoluciones de prima de emisión, según las siguientes fechas:

- Con fecha 26 de abril de 2024, la Sociedad aprobó la distribución de una devolución de prima de emisión por importe de 17.000.000 euros.
- Con fecha 8 de octubre de 2024, la Sociedad aprobó la distribución de una devolución de prima de emisión por importe de 4.000.000 euros.
- Con fecha 12 de julio de 2024, la Sociedad aprobó la distribución de una devolución de prima de emisión por importe de 7.000.000 euros.
- Con fecha 11 de diciembre de 2024, la Sociedad aprobó la distribución de una devolución de prima de emisión por importe de 5.000.000 euros.

En consecuencia, a 31 de diciembre de 2024 la prima de emisión asciende a 41.589.557 euros (69.447.302 euros a 31 de diciembre 2023).

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.

MEMORIA DEL EJERCICIO 2024

(Expresadas en Euros)

A 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, la Sociedad no tiene constituido importe alguno como reserva legal.

Reserva voluntaria

A 31 de diciembre de 2024 la reserva voluntaria asciende a un importe negativo de 300.565 euros (451.825 euros negativos al 31 de diciembre de 2023).

Aportaciones de socios

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

A 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 el importe de otras aportaciones de socios asciende a 1.152.590 euros.

Acciones propias

El movimiento de las acciones propias correspondiente al ejercicio 2024 y ejercicio 2023 ha sido el siguiente:

	31/12/2023	Altas	Bajas	31/12/2024
Acciones propias (euros)	318.221	-	-	318.221
Número de acciones propias	31.908	-	-	31.908

El movimiento de las acciones propias correspondiente al ejercicio 2023 fue el siguiente:

	31/12/2022	Altas	Bajas	31/12/2023
Acciones propias (euros)	318.221	-	-	318.221
Número de acciones propias	31.908	-	-	31.908

A 31 de diciembre de 2024 la Sociedad posee acciones propias de acuerdo con el siguiente detalle:

	Nº de Acciones	Valor Nominal (Euros)	Precio Medio de Adquisición (Euros)	Coste Total de adquisición
Acciones propias	31.908	31.908	9,97	318.221

A 31 de diciembre de 2023 la Sociedad poseía acciones propias de acuerdo con el siguiente detalle:

	Nº de Acciones	Valor Nominal (Euros)	Precio Medio de Adquisición (Euros)	Coste Total de adquisición (Euros)
Acciones propias	31.908	31.908	9,97	318.221

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 BME MTF Equity, en relación con la figura del proveedor de liquidez.

Resultado de ejercicios anteriores

El día 28 de junio de 2024, tuvo lugar una Junta General de Accionistas de la Sociedad en la que se aprobó la aplicación del resultado del ejercicio 2023, con una pérdida de 3.449.818 euros, a la cuenta de "Resultados negativos de ejercicios anteriores".

Distribución de dividendos y gestión del capital

(Expresadas en Euros)

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, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus Accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

- (i) El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las participaciones mantenidas en otras SOCIMI u otras participaciones que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana.
- (ii) Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de dicha Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad juntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad juntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que se han transmitido. La obligación de distribuir no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributara por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.
- (iii) Al menos el 80 por ciento del resto de los beneficios obtenidos.

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

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

11 Pasivos financieros

11.1 Análisis por categorías

A 31 de diciembre 2024 y 31 de diciembre 2023, los importes de "Pasivos financieros" se desglosan de la siguiente manera:

	Deudas con entidades de crédito		Derivados Otros		Total	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Pasivos financieros no corrientes	6.813	98.137.470	336.566	633.162	343.379	98.770.632
Pasivos financieros a coste amortizado	6.813	98.137.470	336.566	633.162	343.379	98.770.632
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	6.813	98.137.470	-	-	6.813	98.137.470
Otros pasivos financieros	-	-	336.566	633.162	336.566	633.162
Pasivos financieros corrientes	50.454.560	104.218.227	10.308.141	11.434.826	60.762.701	115.653.053
Pasivos vinculados con ANCMV	50.149.229	103.229.405			50.149.229	103.229.405
Pasivos financieros a coste	-	314.254	-	6.259.000	-	6.573.254
Deudas con empresas del grupo (nota 15.2)	-	314.254	-	6.259.000	-	6.573.254
Pasivos financieros a coste amortizado	305.331	674.568	10.308.141	5.175.826	10.613.472	5.850.394
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	305.331	674.568	-	-	305.331	674.568
Otros pasivos financieros	-	-	5.017.539	17.385	5.017.539	17.385
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	5.290.602	5.158.441	5.290.602	5.158.441
Total	50.461.373	202.355.697	10.644.707	12.067.988	61.106.080	214.423.685

A 31 de diciembre 2024 y 31 de diciembre 2023, el movimiento de las fianzas y depósitos se desglosa de la siguiente manera:

	31/12/2024		31/12/2023	
	Fianzas	Depósitos	Fianzas	Depósitos
Saldo inicial	633.162	36.922	1.485.516	66.912
Altas	296.020	4.393	478.491	23.789
Bajas	(378.112)	(20.294)	(669.401)	(45.458)
Traspasos (nota 13)	(243.846)	-	(661.444)	-
Saldo final	307.224	21.021	633.162	45.243

11.2 Análisis por vencimientos

A 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, los importes de “los pasivos financieros” clasificados por año de vencimiento son los siguientes:

31 de diciembre de 2024

	Pasivos financieros						
	2025	2026	2027	2028	2029	Años Posteriores	Total
Pasivos vinculados ANCMV	50.149.229						50.149.229
Deudas con entidades de crédito	305.331		6.813				312.144
Otros pasivos financieros	5.017.539	12.718	72.061	105.349	121.681	24.757	5.354.105
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	5.290.602						5.290.602
Total	60.762.701						61.106.080

31 de diciembre de 2023

	Pasivos financieros						
	2024	2025	2026	2027	2028	Años Posteriores	Total
Deudas con entidades de crédito	674.568	-	-	200.627.226	-	-	201.301.794
Otros pasivos financieros	17.385	500	46.105	98.016	112.681	375.860	650.547
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	5.158.441	-	-	-	-	-	5.158.441
Total	5.850.394	500	46.105	200.725.242	112.681	375.860	207.110.982

11.3 Deudas con entidades de crédito

Con fecha 4 de julio de 2019, la Sociedad suscribió un contrato de financiación corporativa. El contrato contemplaba el otorgamiento de un préstamo por importe de 195.882.014 euros (“Term Facility”) y una línea de crédito por importe de 5.000.000 euros (“Capex Facility”). El importe del préstamo se dispuso en su totalidad con fecha 7 de agosto de 2019, mientras que la línea de crédito no se llegó a disponer y fue cancelada finalmente el 8 de junio de 2021.

En fecha 11 de mayo de 2021 la Sociedad firmó una ampliación de dicho contrato por importe de 10.000.000 euros. Durante el ejercicio 2020, la compañía firmó 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 financiación tenía un vencimiento de 2 años, siendo la misma prorrogable durante 3 años, y devengaba un tipo de interés de EURIBOR+225 puntos básicos pagaderos trimestralmente.

Con fecha 4 de mayo de 2022, la Sociedad procedió a la refinanciación de dicho préstamo, mediante la firma de un contrato de novación por importe nominal de 253.164.152 euros. La financiación tiene un vencimiento de 2 años, siendo la misma prorrogable durante 3 años, a la única voluntad de la Sociedad bajo el cumplimiento de determinadas condiciones, y devenga un tipo de interés de EURIBOR+270 puntos básicos pagaderos trimestralmente. A juicio de los administradores, la intención es alargar el préstamo 3 años más por lo que se ha establecido como fecha de vencimiento en el ejercicio 2027 y adicionalmente se considera que se cumplen y cumplirán las condiciones para que el repago se alargue hasta el mencionado año.

(Expresadas en Euros)

Dado que el valor actual de los flujos de efectivo de la nueva financiación difería en más de un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pago del anterior contrato, se consideró que las condiciones de los contratos eran sustancialmente diferentes. En consecuencia, la Sociedad procedió a dar de baja el valor nominal de la anterior financiación por un importe de 195.813.822 euros, así como el coste amortizado por un importe de 1.567.543 euros.

A 31 de diciembre de 2024 el nominal del préstamo asciende a 49.723.212 euros (198.815.715 euros al 31 de diciembre de 2023), siendo su valor contable a coste amortizado de 50.184.939 euros (201.301.794 euros al 31 de diciembre de 2023). A 31 de diciembre de 2024 se ha traspasado la totalidad del préstamo al epígrafe de pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta (102.489.756 euros al 31 de diciembre de 2023). El préstamo se amortizará mediante reembolso del principal en la fecha de vencimiento. Las acciones de las que es titular el principal accionista de la Sociedad se encuentran pignoradas como garantía de este préstamo, y adicionalmente cuenta con una garantía real hipotecaria sobre gran parte de los activos propiedad de la Sociedad. Aquellos activos que no cuentan con garantía hipotecaria cuentan 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 4% y el 5%.

A 31 de diciembre de 2024, a juicio de los administradores de la Sociedad, ésta cumple en su totalidad con todos los términos, condiciones, pactos y disposiciones de los acuerdos de financiación en vigor.

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

Dentro de otros pasivos financieros a corto plazo se encuentra principalmente registrado el reparto de prima de 5 millones de euros que se ha aprobado el 11 de diciembre de 2024 (ver nota 10)

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

Con respecto a las posiciones financieras, la política de la Sociedad consiste en mantener su tesorería en entidades financieras de reconocido prestigio (ver 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

(Expresadas en Euros)

actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance.

Riesgo de tipo de interés

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

La Sociedad mitiga dicho riesgo mediante la suscripción en el marco de la financiación corporativa de tres coberturas de tipo de interés (CAP) con vencimiento 4 de mayo de 2025 (ver 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 euros que es su moneda funcional y de presentación.

Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la nota 1, la Sociedad se acogió durante el ejercicio 2017 al régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, modificada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, las Sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que corresponden, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

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

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

12 Instrumentos financieros derivados

Las principales características del CAP mantenido por la Sociedad son las siguientes:

31 de diciembre de 2024

Prima abonada	Nocional a 31/12/2024	Fecha contratación	Fecha vencimiento	Tipo de interés pagado	Tipo de interés cobrado	Consideración CAP	Valoración 31/12/2024
2.424.000	96.987.988	07/05/2024	04/05/2025	1,00%	Eur12	Cobertura	645.160

31 de diciembre de 2023

Prima abonada	Nocional a 31/12/23	Fecha contratación	Fecha vencimiento	Tipo de interés pagado	Tipo de interés cobrado	Consideración CAP	Valoración 31/12/23
6.259.000	242.478.199	04/05/2023	07/05/2024	1,00%	Eur12	Cobertura	3.479.504

Con fecha 1 de mayo de 2024, la Sociedad contrató un nuevo CAP por importe de 2.424.000 euros cuyo vencimiento se ha establecido el 4 de mayo de 2025.

Con fecha 7 de mayo de 2024, venció el anterior CAP constituido el 4 de mayo de 2023 la Sociedad ha procedido a la cancelación del CAP vigente a 31 de diciembre de 2023.

La Sociedad utiliza la siguiente jerarquía para determinar el valor razonable de los instrumentos financieros derivados:

(Expresadas en Euros)

Nivel 1: estimaciones que utilizan precios cotizados sin ajustar en mercados activos para activos o pasivos idénticos, a los que la empresa pueda acceder en la fecha de valoración.

Nivel 2: estimaciones que utilizan precios cotizados en mercados activos para instrumentos similares u otras metodologías de valoración en las que todas las variables significativas están basadas en datos de mercado observables directa o indirectamente.

Nivel 3: estimaciones en las que alguna variable significativa no está basada en datos de mercado observables.

Los instrumentos financieros derivados se clasifican en el nivel de jerarquía 2, ya que para el cálculo de su valor se utilizan datos de mercado observables directa o indirectamente.

Estos instrumentos financieros, a juicio de los administradores de la Sociedad, 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 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).

13 Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones interrumpidas

En aplicación del marco normativo vigente (ver nota 4.16), al cierre del 31 de diciembre de 2024 se ha decidido reclasificar como activos no corrientes mantenido para la venta 440 unidades de inversiones inmobiliarias (1.152 unidades al 31 de diciembre de 2023), dado que a juicio de los administradores cumplen con las condiciones expuestas en la Norma de Registro y Valoración 7ª del Plan General de Contabilidad.

En este sentido, el balance recoge bajo los epígrafes “Activos no corrientes mantenidos para la venta” y “Pasivos vinculados a activos no corrientes mantenidos para la venta” el valor de las inversiones inmobiliarias asignadas a dichas unidades, las fianzas recibidas por dichas unidades junto con las fianzas depositadas ante Organismos Públicos y la deuda bancaria asignada a cada unidad.

Activos no corrientes mantenidos para la venta

	Euros	
	31/12/2024	31/12/2023
Inversiones inmobiliarias (nota 5)	56.875.350	136.235.599
Otros activos financieros a largo plazo (nota 7)	219.462	628.826
Otros activos financieros corto plazo (nota 7)	-	15.200
	57.094.812	136.879.625

Pasivos asociados con activos no corrientes mantenidos para la venta

	Euros	
	31/12/2024	31/12/2023
Deuda con entidades de crédito a largo plazo (nota 11)	49.905.383	102.489.755
Otros pasivos financieros a largo plazo (nota 11)	243.846	726.300
Otros pasivos financieros a corto plazo (nota 11)	-	13.350
	50.149.229	103.229.405

(Expresadas en Euros)

A 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, los ingresos y gastos directamente imputables a estos inmuebles mantenidos para la venta, son los que se indican a continuación:

	Euros	Euros
	31/12/2024	31/12/2023
Importe neto de la cifra de negocios	4.993.925	12.280.888
Gastos de personal	(11.004)	(247.002)
Otros gastos de explotación	(3.591.289)	(7.312.463)
Amortización del inmovilizado y de las inversiones inmobiliarias	-	(1.302.546)
Deterioro y resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias	19.571.301	4.536.339
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	20.962.933	7.955.2164
Ingresos financieros	1.136.498	1.255.967
Gastos financieros	(4.025.339)	(9.979.384)
RESULTADO FINANCIERO	(2.888.841)	(8.723.416))
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	18.074,091	(768.201)
Impuestos sobre beneficios	-	-
Resultado de operaciones interrumpidas neta de impuestos	18.074.091	(768.201)

Durante el ejercicio 2024, la Sociedad ha procedido a realizar la venta de 2.769 activos clasificados como Activos no corrientes mantenidos para la venta (357 activos fueron vendidos durante el ejercicio 2023) a diversos compradores, dándose de baja un coste y una amortización acumulada de 163.364.153 euros (un coste y amortización acumulada de 47.618.900 en el ejercicio 2023), y un deterioro acumulado de 7.277.505 euros (215.585 euros en el ejercicio 2023). El resultado neto de las diferentes ventas ha ascendido a 21.994.779 euros (9.851.620 euros de beneficio en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023) registrado bajo el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2024 y 2023.

14 Ingresos y Gastos

14.1 Importe neto de la cifra de negocios

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

	31/12/2024	31/12/2023
Ingresos por renta de alquiler de los inmuebles	3.523.959	5.359.893
Ingresos por refacturación de gastos	30.053	106.749
	3.554.012	5.466.642

La totalidad de la cifra de ingresos correspondiente a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023 han sido realizados en el territorio nacional. Tal como se ha comentado en la nota de comparación de la información y en la nota 4.16 de la presente memoria, un total de 4.993.924 euros correspondientes a ingresos por alquileres y refacturación de gastos han sido reclasificados en relación con el ejercicio 2024 bajo el epígrafe "Resultado del ejercicio precedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos". Igualmente, un importe de 12.280.888 euros en relación con el ejercicio 2023 ha sido reclasificado bajo el mismo epígrafe.

(Expresadas en Euros)

14.2 Gastos de personal

El detalle de los gastos de personal es el siguiente:

	31/12/2024	31/12/2023
Sueldos y Salarios	37.572	89.316
Otras cargas sociales	814	20.633
Provisiones	(30.554)	-
	7.832	109.949

Tal como se ha comentado en la nota 4.16 de la presente memoria, un importe negativo de 9.861 euros correspondientes a regularización de sueldos y salarios y un importe negativo de 1.143 euros correspondientes a regularizaciones de cargas sociales han sido reclasificados en relación con el ejercicio 2024 bajo el epígrafe "Resultado del periodo procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos". Igualmente, un importe negativo de 200.650 euros correspondientes a sueldos y salarios y un importe negativo de 46.352 euros correspondientes a cargas sociales en relación con el ejercicio 2023 han sido reclasificado bajo el mismo epígrafe, respectivamente.

Desde el 1 de septiembre de 2023, la Sociedad carece de personal ya que el mismo ha sido traspasado a Bservicer Básico, S.L., empresa que presta los servicios de *Property Management*, no habiéndose devengado pasivo laboral alguno por dicho traspaso.

14.3 Otros gastos de explotación

El detalle de los otros gastos de explotación es el siguiente:

	31/12/2024	31/12/2023
Gastos de explotación de inmuebles	734.619	1.084.509
Servicios de profesionales independientes	514.049	776.869
Primas de seguros, servicios bancarios y otros	39.873	32.572
Tributos	194.364	268.941
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales (nota 7)	23.645	54.984
Otros gastos de gestión corriente	11.722	1.992
	1.518.272	2.219.867

Tal como se ha comentado en la nota 4.16 de la presente memoria, un importe de 2.799.340 euros correspondiente a servicios exteriores, un importe de 587.237 euros correspondientes a tributos y un importe de 204.712 correspondientes a pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales y otros gastos de gestión corriente han sido reclasificados en relación con el ejercicio 2024 bajo el epígrafe "Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos". Igualmente, un importe total de 5.366.082 euros correspondientes a otros gastos de explotación en relación con el mismo periodo del ejercicio 2023 ha sido reclasificado bajo el mismo epígrafe.

Los honorarios relacionados con el contrato de gestión firmado con Básico han ascendido a un importe de 3.961.779 euros (3.122.929 euros devengados durante el ejercicio 2023). Todos los importes anteriormente mencionados incluyen IVA.

Honorarios de Auditoría

Los honorarios devengados durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre 2024 por Grant Thornton, S.L.P., Sociedad Unipersonal por servicios de auditoría han ascendido a 59.250 euros (45.000 euros devengados durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre 2023). Adicionalmente durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024 se han devengado 23.050 euros en concepto de honorarios por otros

(Expresadas en Euros)

servicios distintos a los de auditoría (18.650 euros durante el ejercicio 2023). Todos los importes anteriormente mencionados son netos de IVA.

14.4 Ingresos y Gastos financieros

En el epígrafe “Resultado financiero” se incluyen los gastos financieros por importe de 2.864.702 euros, de los cuales 305.331 euros se encuentran pendientes de pago a 31 de diciembre de 2024 con entidades de crédito.

Tal como se ha comentado en la nota de comparación de la información y en la nota 4.16 de la presente memoria, un importe de 4.025.339 euros correspondiente a gastos financieros ha sido reclasificados en relación con el ejercicio 2024 bajo el epígrafe “Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos”. Igualmente, un importe de 9.979.384 euros correspondientes a gastos financieros en relación con el ejercicio 2023 ha sido reclasificado bajo el mismo epígrafe, respectivamente.

En total, los gastos financieros del ejercicio 2024 han ascendido a 6.890.041 euros (14.421.548 euros al 31 de diciembre de 2023).

Asimismo, durante el ejercicio 2024 se han devengado ingresos financieros procedentes de los derivados de cobertura contratados por la Sociedad y por el efecto del coste amortizado asociado a la deuda por importe de 1.945.306 euros (1.815.041 euros durante 2023).

Tal como se ha comentado en la nota de comparación de la información y en la nota 4.16 de la presente memoria, un importe de 1.136.498 euros correspondiente a ingresos financieros ha sido reclasificado en relación con el ejercicio 2024 bajo el epígrafe “Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos”. Igualmente, un importe de 1.255.967 euros correspondiente a ingresos financieros en relación con el ejercicio 2023 ha sido reclasificado bajo el mismo epígrafe, respectivamente.

14.5 Otros resultados

Dentro del epígrafe de “otros resultados” se encuentran contabilizados gastos excepcionales por importe de 14.398 euros e ingresos excepcionales por importe de 430 euros.

15 Situación fiscal

15.1 Saldos corrientes con las Administraciones públicas

El detalle de los saldos relativos a activos y pasivos fiscales a 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre 2023 es el siguiente:

	31/12/2024	31/12/2023
Hacienda Pública deudora por IS	20.844	23.761
Hacienda Pública deudora por IVA	157	1.430
Hacienda Pública acreedora por IRPF	(1.575)	(8.099)
Organismos de la Seguridad Social, acreedores	(8.983)	(8.983)
Total	10.443	8.109

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.

15.2 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 a 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023:

	31/12/2024		31/12/2023	
	Tipo especial 0%	Tipo general 25%	Tipo especial 0%	Tipo general 25%
Resultado contable antes de impuestos	15.967.890		(3.449.818)	
Ajuste rentas incumplimiento régimen SOCIMI	(208.545)	532.163	(1.405.003)	1.825.495
Resultado ajustado	15.759.45	532.163	(4.854.821)	1.825.495
Gastos imputados directamente a Patrimonio Neto			-	
Diferencias permanentes	4.947.629		12.606.507	
Aumentos	6.892.935		14.421.548	
Disminuciones	(1.945.306)		(1.815.041)	
Diferencias temporarias	(4.131)		6.620.015	
Aumentos	15.988		6.795.627	
Disminuciones	(20.119)		(175.612)	
Base imponible fiscal previa	20.702.842	532.163	14.371.701	1.825.495
Aplicación BIN's régimen general	-	-	-	(1.277.847)
Base imponible fiscal	20.702.842	532.163	14.371.701	547.648

La tabla superior del ejercicio 2023 se ha modificado adaptándola al impuesto sobre sociedades realmente presentado. Finalmente se presentaron bases imponibles de 547.648 euros frente a las 39.093 euros presentadas inicialmente. Esto ha supuesto contabilizar un gasto de 136.911 euros, que se ha registrado directamente contra resultados de ejercicios anteriores durante el ejercicio 2024.

Como consecuencia de determinadas ventas de activos que han tenido lugar durante el ejercicio y el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024 (ver nota 3), la Sociedad no ha cumplido, para una serie de activos individuales, el requisito de permanencia de activos dentro del régimen SOCIMI, por lo que se procedió a calcular el impuesto de sociedades para las rentas generadas por esas unidades concretas y el beneficio de la venta, al tipo impositivo general que corresponde. El cálculo de la provisión estimado para el ejercicio 2024 y 2023 es el siguiente:

	31/12/2024		31/12/2023	
	Cuenta a pagar	Gasto / (Ingreso)	Cuenta a pagar	Gasto / (Ingreso)
Resultado contable antes de impuestos	15.967.890	-	(3.449.818)	-
Base imponible fiscal (tipo 0%)	20.702.842	-	14.371.701	-
Base imponible fiscal (tipo 25%)	532.163	-	547.648	-
Cuota fiscal (0%)		-	-	-
Cuota fiscal (25%)	133.041	-	136.912	-
Retenciones y pagos a cuenta	(133.041)	-	-	-
Total a pagar	-	-	136.912	-

La Sociedad dispone de bases imponibles negativas no activadas en su contabilidad 508.556 euros (508.556 euros al 31 de diciembre de 2023). Los administradores deciden la no activación de bases

(Expresadas en Euros)

imponibles negativas de acuerdo con la Ley SOCIMI, ya que el actual Impuesto sobre sociedades es el resultado de aplicar el tipo del 0% a la base imponible. Ninguna deducción es aplicable los ejercicios 2024 y 2023, ni retenciones ni pagos a cuenta.

El gasto del impuesto sobre sociedades registrado en el periodo o 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.

15.3 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. A 31 de diciembre de 2024, la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación desde su constitución que no hayan vencido. Los administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a los presentes estados financieros.

15.4 Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012 y Ley 11/2021

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 y Ley 11/2021.

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 y Ley 11/2021.

Reservas negativas por importe de 300.565 euros.

- 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%, 15% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

No es de aplicación.

- d) En caso de distribución con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, 15% o del 19% o al tipo general.

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

No es de aplicación.

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

Ver Anexo I

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

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

(Expresadas en Euros)

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.

16 Otra Información

16.1 Información sobre 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 2024 y 2023, 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.

16.2 Retribución y otras prestaciones a los Administradores y Alta dirección

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024, la Sociedad ha devengado y pagado 100.000 euros (230.864 euros a 31 de diciembre de 2023) en concepto de sueldos, dietas y otras remuneraciones a los Administradores de la Sociedad.

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

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

A 31 de diciembre de 2024 el Consejo de Administración está compuesto por 3 hombres y una mujer (3 hombres y una mujer a 31 de diciembre de 2023).

A 31 de diciembre de 2024 y 2023 no cuenta con empleados, ya que desde el 1 de septiembre de 2023, la Sociedad ha traspasado sus empleados a Bservicer Básico, S.L, empresa que presta los servicios de *Property Management*, no habiéndose devengado pasivo laboral alguno por dicho traspaso.

Durante el ejercicio 2024 el número medio de empleados ha ascendido a 1 (2 empleados medios durante el ejercicio 2023).

16.3 Garantías comprometidas con terceros y otros compromisos asumidos

Con fecha 2 de octubre de 2020, la Sociedad concedió un aval bancario por importe 40.448 euros como garantía por el pago de los gastos asociados al contrato de alquiler de las oficinas que ha sido cancelado durante los primeros seis meses del ejercicio 2024.

16.4 Operaciones con partes vinculadas

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 2024 se han devengado 388.189 euros habiéndose abonado totalmente al cierre del ejercicio (739.187 euros a 31 de diciembre de 2023).

Básico ha facturado a la Sociedad, durante el ejercicio 2024, 3.961.779 euros (3.122.929 euros durante el ejercicio 2023) en concepto del contrato de Property Management, de los cuales a 31 de diciembre de 2024 se encuentran pendientes de pago 555.179 euros (771.128 euros a 31 de diciembre de 2023). Se considera

(Expresadas en Euros)

a Básico como parte vinculada atendiendo a que uno de los administradores de la Sociedad lo es asimismo de Básico, siendo el importe de las remuneraciones recibidas por esta sociedad en el ejercicio 2024 por importe de 3.961.779 euros (3.122.929 euros en el ejercicio 2023).

Dentro del epígrafe de "Deudas con empresas del grupo a corto plazo" a 30 de junio de 2023 se encontraba registrada la deuda pendiente de pago que la Sociedad mantenía con la entidad vinculada Tempore Holdings, SCSp por importe de 6.259.000 euros. Esta deuda se había originado con motivo del CAP contratado por la Sociedad en marzo de 2023 (ver nota 12) ya que Tempore Holdings, SCSp había realizado el pago de 6.259.000 euros por el coste de este derivado financiero, quedando por tanto una deuda pendiente frente a dicha entidad por dicho importe. Con fecha 6 de mayo de 2024, se ha procedido a la ampliación de capital por compensación de créditos de dicho importe, habiendo sido elevado a público mediante escritura el 18 de junio de 2024 e inscrito en el Registro Mercantil en fecha 3 de julio de 2024. (Ver nota 10)

16.5 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 por el apartado 2 del artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre) 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.

	2024	2023
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	36	52
Ratio de operaciones pagadas	38	57
Ratio de operaciones pendientes de pago	18	20
	Euros	Euros
Total pagos realizados	9.979.152	9.485.001
Total pagos pendientes	893.228	1.320.293
Total pagos realizado antes del plazo legal	8.681.657	6.844.158
Número de pagos realizado antes del plazo legal	9.179	10.497
Ratio de pagos realizados antes dentro del plazo legal	87%	72%
Ratio de número de pagos realizados antes dentro del plazo legal	91%	86%

17 Hechos posteriores

Con fecha 20 de marzo de 2025, la Sociedad aprobó la distribución de una devolución de prima de emisión por importe de 4.000.000 euros.

Además de lo indicado anteriormente, a juicio de los administradores no se han producido otros hechos significativos con posterioridad al cierre del ejercicio al 31 de diciembre de 2024 que puedan tener incidencia sobre los presentes estados financieros.

ANEXO I

Nombre Promoción	Provincia	Nº viviendas	Tipo Activo	Fecha adquisición
ALMAZORA - VIRGEN DE GRACIA	CASTELLÓN/CASTELLÓ	47	Edificio completo/Viviendas agrupadas	06/03/2020
ARGANDA DEL REY - DINAMARCA	MADRID	47	Edificio completo/Viviendas agrupadas	24/11/2017
ARGANDA DEL REY - ISLANDIA	MADRID	22	Edificio completo/Viviendas agrupadas	24/11/2017
ARROYO DE LA ENCOMIENDA - RAMON Y CAJAL	VALLADOLID	7	Edificio completo/Viviendas agrupadas	04/12/2018 y 06/03/2020
ARROYO ENCOMIENDA - ARNALDO DE VILANOVA	VALLADOLID	15	Edificio completo/Viviendas agrupadas	29/04/2021
GRANULAR - BARCELONA	BARCELONA	4	Viviendas dispersas	24/11/2017
CASTELLON - HONORI GARCIA	CASTELLÓN/CASTELLÓ	96	Edificio completo/Viviendas agrupadas	27/02/2020 y 06/03/2020
COLLADO VILLALBA - ISLA DE LOBEIRA	MADRID	1	Edificio completo/Viviendas agrupadas	29/04/2021
DAGANZO DE ARRIBA - ARANDANOS	MADRID	2	Edificio completo/Viviendas agrupadas	24/11/2017
DAGANZO DE ARRIBA - ATALAYA	MADRID	4	Edificio completo/Viviendas agrupadas	24/11/2017
DAGANZO DE ARRIBA - LAS LOMAS	MADRID	2	Edificio completo/Viviendas agrupadas	24/11/2017
GRANULAR - SEVILLA	SEVILLA	1	Viviendas dispersas	24/11/2017
LEGANES - AGUILA	MADRID	9	Edificio completo/Viviendas agrupadas	06/03/2020
LOGROÑO - CONCEPCION ARENAL	RIOJA, LA	53	Edificio completo/Viviendas agrupadas	04/12/2018
LOGROÑO - FUENMAYOR	RIOJA, LA	17	Edificio completo/Viviendas agrupadas	04/12/2018
LOGROÑO - MARQUES DE LARIOS	RIOJA, LA	16	Edificio completo/Viviendas agrupadas	04/12/2018
LOGROÑO - SIERRA 12-20	RIOJA, LA	46	Edificio completo/Viviendas agrupadas	04/12/2018 y 06/03/2020
LOGROÑO - SIERRA 21-29	RIOJA, LA	9	Edificio completo/Viviendas agrupadas	29/04/2021
GRANULAR - MADRID	MADRID	3	Viviendas dispersas	24/11/2017
MADRID - ALBINO HERNANDEZ LAZARO	MADRID	2	Edificio completo/Viviendas agrupadas	04/12/2018
MADRID - CALCIO	MADRID	5	Edificio completo/Viviendas agrupadas	06/03/2020
MANZANARES EL REAL - DEL RIO 9	MADRID	2	Edificio completo/Viviendas agrupadas	24/11/2017
MASSANASSA - TORRENTE	VALENCIA/VALÈNCIA	3	Edificio completo/Viviendas agrupadas	24/11/2017 y 06/03/2020
MURCIA - NUEVA CONDOMINA	MURCIA	164	Edificio completo/Viviendas agrupadas	04/12/2018
OVIEDO - VALPARAISO	ASTURIAS	1	Edificio completo/Viviendas agrupadas	04/12/2018
GRANULAR - SABADELL	BARCELONA	1	Viviendas dispersas	24/11/2017
SANT FRUITOS DE BAGES - JOAN XXIII	BARCELONA	21	Edificio completo/Viviendas agrupadas	24/11/2017
SENTMENAT - JOHN LENNON	BARCELONA	8	Edificio completo/Viviendas agrupadas	24/11/2017
SESEÑA - TIZIANO	TOLEDO	22	Edificio completo/Viviendas agrupadas	24/11/2017 y 24/07/2018
TARRAGONA - PARE AGUSTI ALTISENT	TARRAGONA	23	Edificio completo/Viviendas agrupadas	04/12/2018 y 06/03/2020
GRANULAR - TERRASSA	BARCELONA	1	Viviendas dispersas	24/11/2017
VALENCIA - AVE MARIA	VALENCIA/VALÈNCIA	1	Edificio completo/Viviendas agrupadas	29/04/2021
VILAFRANCA DEL PENEDES - BALTA DE CELA	BARCELONA	1	Edificio completo/Viviendas agrupadas	24/11/2017
VILLAREAL - CORTES VALENCIANAS	CASTELLÓN/CASTELLÓ	7	Edificio completo/Viviendas agrupadas	06/03/2020
YEBES - MARIA MOLINER	GUADALAJARA	61	Edificio completo/Viviendas agrupadas	24/11/2017
YEBES - SABINA	GUADALAJARA	21	Edificio completo/Viviendas agrupadas	24/07/2018

(Expresadas en Euros)

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio 2024

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 de BME MTF Equity, 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 no se llegó a disponer en ningún momento. Dicho contrato ha sido refinanciado por la Sociedad con fecha 4 de mayo de 2022, mediante la firma de un contrato de novación por un importe nominal de 253.164.152 euros y un nuevo vencimiento de 2 años, siendo la misma prorrogable durante 3 años más (ver nota 11).

Con fecha 6 de agosto de 2019, se hizo efectiva la transmisión, por parte de Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (en adelante “Sareb, S.A.”) a Témpore Holdings SCSp, sociedad de nacionalidad luxemburguesa y con domicilio social en calle Eugène Ruppert 5C, L-2453 Luxemburgo, controlada por TPG Real Estate Partners III, L.P. (en adelante “TPG”), de las acciones representativas del 75% del capital social de la Sociedad. Como consecuencia de esta operación, TPG se convirtió en titular de 20.305.479 acciones de la Sociedad, representativas del 75% de su capital social y Sareb, S.A. de 6.531.825 acciones de la Sociedad, representativas de un 24,12% de su capital social (ver nota 9). Como consecuencia de este cambio accionarial, se realizó en fecha 5 de julio de 2019 una oferta de compra formulada por Témpore Holdings SCSp, 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 29 de junio de 2021 la Junta General de Accionistas aprobó 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 acordó ampliar el capital social en la cifra de 1.368.337 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 1.368.337 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 3,85 euros por acción (ver nota 10). El crédito compensado fue firmado el 29 de abril de 2021 por importe de 6.636.439 euros, y en el mismo la Sociedad cedía 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 en esa misma fecha (ver nota 4). En consecuencia, el importe de la prima de emisión total correspondientes a las acciones nuevas ascendió a 5.268.102 euros, siendo el importe total por desembolsar en concepto de capital y prima de emisión de 6.636.439 euros (ver nota 10). Este hecho modificó el artículo 6 de los Estatutos Sociales relativo a la cifra del capital social. El aumento de capital se inscribió en el Registro Mercantil con fecha 13 de agosto de 2021.

Con fecha 2 de diciembre de 2021, Sareb, S.A. transmitió la totalidad de sus acciones, que representaban el 20,31% del capital social de la Sociedad, a Témpore Holdings SCSp por un importe global de 30.111.713 euros. Tras esta operación, TPG ha pasado a tener una participación del 99,42% en el capital social de Témpore a través de Témpore Holdings SCSp, mientras que Sareb perdió su condición de accionista de la Sociedad.

El Consejo de Administración de Témpore, el cual está compuesto por seis 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.

(Expresadas en Euros)

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 30 de junio de 2021, Básico notificó a Témpore la terminación de dicho contrato con fecha 31 de diciembre de 2021.

Con efectos 1 de enero de 2022, la Sociedad ha suscrito un nuevo contrato de *Property Management* con Básico.

Con efectos 1 de agosto de 2023, la Sociedad ha suscrito un nuevo contrato de *Property Management* con Básico, con vencimiento 31 de diciembre de 2025.

Con fecha 6 de mayo de 2024, la Junta General de Accionistas aprobó una ampliación de capital mediante la compensación de créditos por importe de 6.259.000 euros. La Sociedad acordó ampliar el capital social en la cifra de 1.548.872 euros mediante la emisión y puesta en circularización de 1.548.872 nuevas acciones ordinarias, de carácter nominativo de 1 euro de valor de nominal cada una y una prima de emisión de 3,32 euros por acción, lo que supone un aumento de la prima de emisión en 5.142.255 euros. Este hecho modificó el artículo 6 de los Estatutos Sociales relativo a la cifra de capital Social. La ampliación fue inscrita en el Registro Mercantil con fecha 3 de julio de 2024

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

Dicho contrato quedo rescindido con fecha 2 de diciembre de 2021, fecha en la que Sareb, S.A. transmitió la totalidad de sus acciones a Témpore Holdings SCSp, perdiendo su condición de accionista de Témpore (nota 1).

Evolución y resultado de los negocios

Con fecha 4 de julio de 2019, la Sociedad suscribió un contrato de financiación corporativa. El contrato contemplaba el otorgamiento de un préstamo por importe de 195.882.014 euros ("Term Facility") y una línea de crédito por importe de 5.000.000 euros ("Capex Facility"). El importe del préstamo se dispuso en su totalidad con fecha 7 de agosto de 2019, mientras que la línea de crédito no se llegó a disponer y fue cancelada finalmente el 8 de junio de 2021.

Con fecha 4 de mayo de 2022, la Sociedad ha procedido a la refinanciación de dicho préstamo, mediante la firma de un contrato de novación por importe nominal de 253.164.152 euros. La financiación tiene un vencimiento de 2 años, siendo la misma prorrogable durante 3 años, y devenga un tipo de interés de EURIBOR+270 puntos básicos pagaderos trimestralmente.

Durante el ejercicio 2024, la Sociedad procedió a vender 2.769 viviendas.

Tras la venta y compra de activos, la cartera de Témpore está compuesta por 745 viviendas y una superficie de 101.543 metros cuadrados.

A 31 de diciembre de 2024, el importe de las inversiones inmobiliarias asciende a 40.732.806 euros (120.968.824 euros a 31 de diciembre de 2022) y el importe de los activos no corrientes mantenidos para la venta asciende a 57.094.812 euros (136.879.625 euros a 31 de diciembre de 2023).

El capital social, totalmente desembolsado, asciende a 33.704.039 euros (32.155.167 euros a 31 de diciembre de 2023), con una prima de emisión de 41.589.557 euros al 31 de diciembre de 2022 (69.447.302 euros a 31 de diciembre de 2022).

El importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 2024 asciende a 3.554.012 euros (10.259.798 euros en el ejercicio 2023). El resultado del ejercicio 2024 es 2.106.201 euros de pérdidas (3.449.818 euros de pérdidas en el ejercicio 2023).

(Expresadas 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.

Riesgo de tipo de interés

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

La Sociedad mitiga dicho riesgo mediante la suscripción en el marco de la financiación corporativa de una cobertura de tipo de interés (CAP) con vencimiento 7 de mayo de 2025.

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.

Investigación y desarrollo

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

(Expresadas en Euros)

Evolución bursátil

La totalidad de las acciones de la Sociedad se encuentran admitidas a negociación en el MAB, actualmente denominado BME Growth de BME MTF Equity, 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 2024 posee un total de 31.908 acciones en autocartera en manos del proveedor de liquidez (Renta 4 Banco S.A.) (31.908 acciones a 31 de diciembre de 2023). Las acciones propias detenidas por la Sociedad a 31 de diciembre de 2024 representan un 0,09% del capital social a dicha fecha (0,09% a 31 de diciembre de 2022).

En el ejercicio 2024 la Sociedad no ha realizado ninguna compra de acciones (ninguna compra en el ejercicio 2023), y no ha realizado ninguna venta de acciones propias (ninguna venta en el ejercicio 2023).

Periodo medio de pago a proveedores

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada por el apartado 2 del artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre), que ha sido preparada aplicando la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de fecha 29 de enero de 2016:

	2024	2023
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	36	52
Ratio de operaciones pagadas	38	57
Ratio de operaciones pendientes de pago	18	20
	Euros	Euros
Total pagos realizados	9.979.152	9.485.001
Total pagos pendientes	893.228	1.320.293
Total pagos realizado antes del plazo legal	8.681.657	6.844.158
Número de pagos realizado antes del plazo legal	9.179	10.497
Ratio de pagos realizados antes dentro del plazo legal	87%	72%
Ratio de número de pagos realizados antes dentro del plazo legal	91%	86%

Hechos posteriores

Con fecha 2 de marzo de 2025, la Junta General de Accionistas aprueba la distribución de dividendos por importe de 4.000.000 euros con cargo a la prima de emisión.

Además de lo indicado anteriormente, a juicio de los administradores no se han producido otros hechos significativos con posterioridad al cierre del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2024 que puedan tener incidencia sobre los presentes estados financieros.

Perspectivas para el ejercicio 2025

De cara al ejercicio 2025, la Sociedad mantiene una visión positiva y prudente sobre la evolución del mercado inmobiliario residencial en España, tanto en su vertiente de alquiler como en el mercado de compraventa.

El mercado del alquiler continúa mostrando una sólida demanda, en niveles históricamente elevados, impulsada por factores estructurales como la dificultad de acceso a la vivienda en propiedad, la escasez de oferta disponible en el mercado, que se ha acentuado durante los últimos ejercicios, seguirá tensionando los precios al alza, con un impacto positivo en las tasas de ocupación de la cartera.

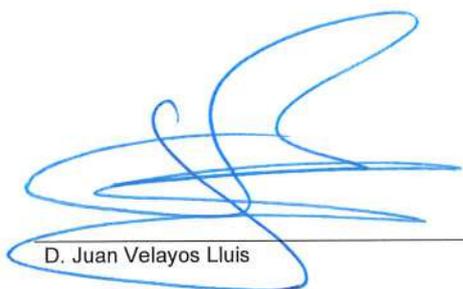
En este contexto, la Sociedad continuará centrando su estrategia operativa en la maximización del rendimiento de la cartera, manteniendo elevados niveles de ocupación y una gestión eficiente que permita seguir mejorando el resultado operativo. Se prestará especial atención al control de costes y a la optimización de los flujos de caja, garantizando así la sostenibilidad del negocio en un entorno macroeconómico todavía condicionado por la evolución de los tipos de interés.

Adicionalmente, el ejercicio 2025 se presenta con un entorno favorable para la venta de activos. El mercado de compraventa residencial ha mostrado un comportamiento resiliente, con un crecimiento sostenido de los precios en determinadas localizaciones impulsado por la escasez de oferta, la presión de la demanda y el atractivo del producto en rentabilidad. Diversos informes del sector anticipan que esta tendencia de crecimiento de valor continuará durante el ejercicio.

Por tanto, y de forma complementaria a la actividad de alquiler, la Sociedad continuará aprovechando ventanas de oportunidad para llevar a cabo ventas de activos, tanto ocupados como vacíos, cuando las condiciones de mercado lo permitan y siempre bajo criterios de maximización de retorno para el accionista. Esta estrategia permitirá una gestión activa del portfolio, reforzando la posición financiera de la Sociedad, reduciendo endeudamiento y generando caja.

En definitiva, para 2025 la Sociedad seguirá apostando por un modelo equilibrado, combinando una gestión activa y eficiente de su cartera de alquiler con una política de desinversión orientada a maximizar el valor para sus accionistas.

El Consejo de Administración de Témpore Properties SOCIMI, S.A. en fecha 29 de abril de 2025, 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 y ganancias, 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 2024, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito



D. Juan Velayos Lluis
Presidente del Consejo de Administración

D. Matthew Coleman
Vicepresidente del Consejo de Administración

D. Rafael Valderrábano
Consejero Dominical

D. María Terzini
Consejero Dominical

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

El Consejo de Administración de Témpore Properties SOCIMI, S.A. en fecha 29 de abril de 2025, 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 y ganancias, 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 2024, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito

D. Juan Velayos Lluís

Presidente del Consejo de Administración



D. Matthew Coleman

Vicepresidente del Consejo de Administración

D. Rafael Valderrábano

Consejero Dominical

D. María Terzini

Consejero Dominical

D. Enrique Nieto Brackelmanns

Secretario no Consejero del Consejo de Administración

El Consejo de Administración de Témpore Properties SOCIMI, S.A. en fecha 29 de abril de 2025, 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 y ganancias, 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 2024, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito

D. Juan Velayos Lluis

Presidente del Consejo de Administración



D. Rafael Valderrábano

Consejero Dominical

D. Matthew Coleman

Vicepresidente del Consejo de Administración

D. María Terzini

Consejero Dominical

D. Enrique Nieto Brackelmanns

Secretario no Consejero del Consejo de Administración

El Consejo de Administración de Témpore Properties SOCIMI, S.A. en fecha 29 de abril de 2025, 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 y ganancias, 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 2024, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito

D. Juan Velayos Lluís

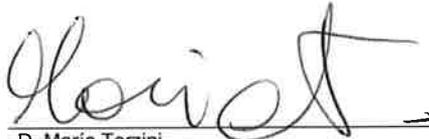
Presidente del Consejo de Administración

D. Matthew Coleman

Vicepresidente del Consejo de Administración

D. Rafael Valderrábano

Consejero Dominical



D. María Terzini

Consejero Dominical

D. Enrique Nieto Brackelmanns

Secretario no Consejero del Consejo de Administración

**FORMULACION CORRESPONDIENTE A LAS CUENTAS ANUALES E
INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO
ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024**



Témcore
Properties

El Consejo de Administración de Témcore Properties SOCIMI, S.A. en fecha 29 de abril de 2025, 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 y ganancias, 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 2024, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito

D. Juan Velayos Lluis

Presidente del Consejo de Administración

D. Matthew Coleman

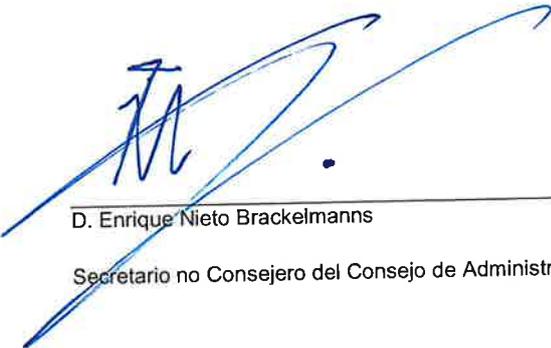
Vicepresidente del Consejo de Administración

D. Rafael Valderrábano

Consejero Dominical

D. María Terzini

Consejero Dominical



D. Enrique Nieto Brackelmanns

Secretario no Consejero del Consejo de Administración

ANEXO II. INFORME DEL AUDITOR DE CUENTAS DE LA SOCIEDAD EN RELACIÓN CON LA CAPITALIZACIÓN

TÉMPORE PROPERTIES SOCIMI, S.A.

Informe especial sobre Aumento de Capital por compensación de créditos, supuesto previsto en el artículo 301 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital

INFORME ESPECIAL SOBRE AUMENTO DE CAPITAL POR COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS, SUPUESTO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 301 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL

A los accionistas de **Témpore Properties SOCIMI, S.A.**:

A los fines previstos en el artículo 301 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, emitimos el presente Informe Especial sobre la propuesta de aumentar el capital social, mediante la emisión de dos millones doscientos ochenta y siete mil novecientos cincuenta y siete acciones de 1 euro de valor nominal cada una y una prima de emisión de acciones de seis millones trescientos sesenta mil quinientos veinte euros con cuarenta y seis céntimos, por compensación de créditos, formulado por el Consejo de Administración el 30 de junio 2025, que se presenta en el documento contable adjunto. Hemos verificado, de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas, la información preparada bajo la responsabilidad de los administradores en el documento antes mencionado, respecto a los créditos destinados al aumento de capital y que los mismos, al menos en un 25 por 100, son líquidos, vencidos y exigibles, y que el vencimiento de los restantes no es superior a cinco años.

En nuestra opinión, el documento adjunto preparado por el Consejo de Administración ofrece información adecuada respecto a los créditos a compensar para aumentar el capital social de **Témpore Properties SOCIMI, S.A.**, los cuales, al menos en un 25% son líquidos, vencidos y exigibles, y que el vencimiento de los restantes no es superior a cinco años.

Este Informe Especial ha sido preparado únicamente a los fines previstos en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, por lo que no debe ser utilizado para ninguna otra finalidad.

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



David Calzada Criado

30 de junio de 2025



**ANEXO III. INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN SOBRE EL AUMENTO DINERARIO
CON EXCLUSIÓN DEL DERECHO DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE**

*LOOSE TRANSLATION
FOR INFORMATION PURPOSES ONLY*

**ACTA DE LOS ACUERDOS ADOPTADOS
POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE
TÉMPORE PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

**MINUTES OF THE RESOLUTIONS PASSED
BY THE BOARD OF DIRECTORS OF
TÉMPORE PROPERTIES SOCIMI, S.A.**

De conformidad con lo establecido en los artículos 248.2 de la Ley de Sociedades de Capital, 100 del Reglamento del Registro Mercantil y 25.c) de los Estatutos de la Sociedad Témpore Properties SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**" o "**Témpore**"), se inició el procedimiento de adopción de acuerdos del Consejo de Administración de la Sociedad por escrito y sin sesión, mediante confección y envío por el Secretario no Consejero del Consejo de Administración, D. Enrique Nieto Brackelmanns, siguiendo las instrucciones del Presidente, de un correo electrónico de solicitud de voto, en el que se recogen las propuestas de acuerdos, que se ha hecho llegar con fecha 30 de julio de 2025 a las direcciones de correo electrónico de todos los Consejeros.

In accordance with articles 248.2 of the Spanish Companies Act, 100 of the Commercial Registry Regulation and 25.c) of the Articles of Association of Témpore Properties SOCIMI, S.A. (the "**Company**" or "**Témpore**"), the procedure for the adoption of resolutions by the Board of Directors in writing and without a meeting was initiated through the drafting and sending by the Secretary non-Director of the Board of Directors, Mr. Enrique Nieto Brackelmanns, following the instructions of the Chairman, of an e-mail requesting their vote, containing the proposed resolutions, which had been sent on 30 July 2025 to the e-mail addresses of all the Directors.

Que ninguno de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad se opuso a este procedimiento de votación por escrito y sin sesión, adhiriéndose todos ellos a tal procedimiento y otorgando su voto en el sentido indicado más abajo.

None of the members of the Board of Directors of the Company objected to vote in writing and without holding a formal meeting through written communication, all of them agreeing to said procedure and granting their vote in the sense indicated below.

Que, dentro del plazo máximo para la emisión del voto, todos los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, esto es, D. Juan Velayos, D. Matthew Coleman y Dña. Maria Terzini y D. Rafael Valderrábano, votaron a favor de todas las propuestas de acuerdo.

That, within the term provided to issue their vote, each member of the Board of Directors, that is, Mr. Juan Velayos, Mr. Matthew Coleman, Ms. Maria Terzini and Mr. Rafael Valderrábano, voted in favour of the all the proposed resolutions.

Los justificantes de los mencionados votos quedan incorporados, para su archivo, a la documentación social que obra en poder del Secretario no miembro del Consejo de Administración.

The receipts of the aforementioned votes are incorporated for their filing into the corporate documentation held by the Secretary non-member of the Board of Directors.

Como consecuencia de lo expuesto, se declaran aprobados por unanimidad en el domicilio social a 30 de julio de 2025, fecha de recepción del último de los votos emitidos, los siguientes

As a result of the foregoing, the following resolutions are declared unanimously adopted at the registered office on 30 July 2025, date of

acuerdos:

ACUERDOS

PRIMERO.- Ejecución del aumento del capital social mediante capitalización de créditos acordado por la Junta General Extraordinaria de Accionistas y consiguiente modificación de los Estatutos Sociales.

1.1. Aumento del capital social

El Consejo de Administración, en virtud de las facultades otorgadas por la Junta General Extraordinaria de la Sociedad, celebrada el 30 de julio de 2025, bajo el punto Primero de su orden del día, acuerda por unanimidad dar efecto al aumento de capital social mediante compensación de créditos por importe nominal de 2.287.957,00 euros. Dicho aumento de capital se llevará a cabo por compensación de créditos mediante la emisión y puesta en circulación de 2.287.957 nuevas acciones ordinarias de 1,00 euro de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, representadas por medio de anotaciones en cuenta.

Las nuevas acciones se emiten por su valor nominal de 1,00 euro más una prima de emisión de 2,78 euros por acción, de lo que resulta un tipo de emisión por acción (capital más prima de emisión) de 3,78 euros. En consecuencia, el importe de la prima de emisión total correspondiente a las nuevas acciones asciende a 6.360.520,46 euros, siendo el tipo de emisión total del aumento de capital de 8.648.477,46 euros (capital más prima de emisión).

1.2. Suscripción, desembolso y contravalor del aumento de capital por compensación de créditos

El aumento de capital por compensación de créditos es íntegramente suscrito y desembolsado en este acto por Tèmpore Holdings SCSp que, presente a estos efectos en la reunión del Consejo de Administración, suscribe y desembolsa íntegramente las 2.287.957 nuevas acciones de manera

receipt of the last of the issued vote:

RESOLUTIONS

FIRST.- Execution of the share capital increase by means of credits capitalization agreed by the Extraordinary General Shareholders Meeting and subsequent amendment of the Articles of Association.

1.1. Share capital increase

The Board of Directors, by virtue of the powers delegated to it by the Extraordinary General Shareholders' Meeting, held on 30 July 2025, under the First item of the agenda, unanimously agrees to execute the share capital increase by means of the set-off of credit rights in the nominal amount of EUR 2,287,957.00. This capital increase shall be carried out by offsetting credits, through the issuance and floating of 2,287,957 new ordinary shares, each with a nominal value of EUR 1.00, of the same class and series as those currently in circulation, represented through book-entries.

The new shares are issued for their EUR 1.00 face value with a premium of EUR 2.78 per share, resulting in an issue price per share (capital plus share premium) equal to EUR 3.78. Consequently, the aggregate total share premium corresponding to the new shares is EUR 6,360,520.46, while the share capital increase's effective aggregate amount (nominal value plus share premium) amounts to EUR 8,648,477.46.

1.2. Subscription, disbursement and countervalue of the capital increase by set-off of credit rights

The share capital increase by means of the set-off of credit rights is fully subscribed and paid up at this act by Tèmpore Holdings SCSp who, present at the meeting of the Board of Directors for this purpose, subscribes and pays up in full the 2,287,957 new shares in proportion to the amount of the credit right it holds and which is

proporcional al importe del derecho de crédito de que es titular, según el contrato de "Acknowledgement of Credit and Capitalization Agreement" de fecha 30 de junio de 2025 entre la Sociedad y Tempore Holdings SCSp, por importe de 8.648.478,09 euros, y que concuerda con la contabilidad social y cumple con los requisitos de liquidez, vencimiento y exigibilidad previstos en el artículo 301.1 de la Ley de Sociedades de Capital:

En consecuencia y, como resultado de la compensación del crédito en los términos señalados, las 2.287.957 nuevas acciones son íntegramente suscritas y desembolsadas por Tempore Holdings SCSp conforme se indica a continuación:

- En virtud de la compensación de la totalidad del importe derivado del contrato denominado "Acknowledgement of Credit and Capitalization Agreement", Tempore Holdings SCSp suscribe y desembolsa en este acto 2.287.957 nuevas acciones de 1,00 euro de valor nominal cada una, con un valor nominal conjunto de 2.287.957,00 euros, haciendo un desembolso total (nominal más prima) de 8.648.477,46 euros. Se hace constar que la cantidad del "Acknowledgement of Credit and Capitalization Agreement", previamente indicada, equivale al importe nominal más la prima de emisión de las 2.287.957 nuevas acciones suscritas por Tempore Holdings SCSp.

Habida cuenta de la indivisibilidad de las acciones de la Sociedad y de la imposibilidad de emitir o entregar fracciones de una acción, y dado que el valor del crédito efectivamente capitalizado no se corresponde con un número entero de acciones de la Sociedad a emitir, considerando el nominal más prima de emisión acordada, Tempore Holdings SCSp –presente a estos efectos en la reunión del Consejo de Administración– renuncia en este acto a la

indicado below, according to the "Acknowledgement of Credit and Capitalization Agreement" dated 30 June 2025 between the Company and Tempore Holdings SCSp, in the amount of EUR 8,648,478.09, which is validly recorded in the Company's accounting and comply with the liquidity, maturity and enforceability requirements foreseen in article 301.1 of the Spanish Companies Law:

Consequently and, as a result of the above-explained set-off of credit rights, the 2,287,957 new shares are fully subscribed and paid up by Tempore Holdings SCSp under the following terms:

- By virtue of the offset for the full amount resulting from the agreement titled *Acknowledgement of Credit and Capitalization Agreement*, Tempore Holdings SCSp hereby subscribes and pays up 2,287,957 new shares, each with a EUR 1.00 face value, with the aggregate nominal amount of EUR 2,287,957.00, by disbursing the aggregate amount (nominal value plus share premium) of EUR 8,648,477.46. It is hereby stated that the aforementioned amount deriving from the *Acknowledgement of Credit and Capitalization Agreement* is equivalent to the nominal value plus share premium of the 2,287,957 new shares subscribed by Tempore Holdings SCSp.

Given the indivisibility of the Company's shares and the impossibility of issuing or delivering fractions of shares, and given that the amount of the credits effectively capitalized does not correspond to a whole number of shares to be issued by the Company, considering their face value and the share premium, Tempore Holdings SCSp –present at the meeting of the Board of Directors for this purpose– hereby waives to the remainder of the Company's last share that

última fracción de acción de la Sociedad que le corresponde, de tal forma que el número de acciones de la Sociedad a emitir y entregar a Témpace Holdings SCSp es igual a 2.287.957, un número entero. De conformidad con lo anterior, se hace constar que el crédito al que se hace referencia en el presente apartado han quedado íntegramente compensados y, por tanto, se han extinguido en su totalidad.

En consecuencia, el importe total del aumento de capital queda en este acto íntegramente suscrito y desembolsado, quedando asimismo íntegramente satisfecho el pago de la prima.

1.3. Ejecución del aumento del capital

Tras la ejecución del aumento de capital en los términos indicados anteriormente, el capital social de la Sociedad asciende a la cifra de 35.991.996,00 euros, dividido en 35.991.996 acciones.

Las nuevas acciones serán acciones ordinarias, iguales a las actualmente en circulación (de su misma clase y serie), y estarán representadas mediante anotaciones en cuenta, cuyo registro contable estará atribuido a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. ("Iberclear") y a sus entidades participantes. Se designa, por tanto, a Iberclear como entidad encargada de la llevanza del registro contable de las nuevas acciones de la Sociedad a que este acuerdo se refiere.

Las nuevas acciones confieren a sus titulares desde el día de hoy los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de la Sociedad en circulación, sin perjuicio de que la inscripción a nombre del suscriptor en los correspondientes registros contables de Iberclear y sus entidades participantes se produzca en un momento posterior.

1.4. Modificación del artículo 6 de los Estatutos Sociales

Como consecuencia del acuerdo anterior y en

would otherwise correspond to it, so that the number of shares to be issued by the Company and delivered to Témpace Holdings SCSp is equal to 2,287,957, an integer. In view of the above, it is hereby stated that the credit rights referred to in this section have been set off in full and have therefore been completely cancelled.

Consequently, the aggregate amount of the share capital increase is hereby fully subscribed and paid up, as well as payment of the share premium.

1.3. Execution of the share capital increase

After execution of the share capital increase under the terms indicated above, the Company's share capital amounts to EUR 35,991,996.00 divided into 35,991,996 shares.

The new shares will be ordinary shares, equal to those currently outstanding (of the same class and series), and will be represented by book entries, whose accounting record will be attributed to Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. ("Iberclear") and its participating entities. Therefore, Iberclear is appointed as the entity responsible for keeping the accounting records of the new shares of the Company referred to in this resolution.

The new shares confer on their holder, as of today, the same political and economic rights as the Company's outstanding shares, without prejudice to the registration of the subscribers in the corresponding accounting records of Iberclear and its participating entities taking place at a later date.

1.4. Amendment of article 6 of the Articles of Association

As a result of the above resolution and by virtue

virtud de las facultades otorgadas por la Junta General Extraordinaria de accionistas de la Sociedad el 30 de julio de 2025 bajo el punto Primero de su orden del día, el Consejo de Administración acuerda por unanimidad modificar el artículo 6 de los Estatutos Sociales de la Sociedad, que quedará redactado en lo sucesivo en los siguientes términos:

"ARTÍCULO 6 – CAPITAL SOCIAL Y ACCIONES

1. *Se fija el capital de la Sociedad en la suma de treinta y cinco millones novecientos noventa y un mil novecientos noventa y seis euros (35.991.996,00 €), el cual se encuentra totalmente suscrito y desembolsado.*
2. *El capital social se encuentra dividido en treinta y cinco millones novecientos noventa y un mil novecientos noventa y seis (35.991.996) acciones nominativas, de un (1) euro de valor nominal cada una, todas ellas pertenecientes a una única clase y serie. Las acciones están representadas mediante anotaciones en cuenta y se constituyen como tales en virtud de la inscripción en el correspondiente registro contable, correspondiendo la llevanza de éste a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (Iberclear) y a sus entidades participantes."*

1.5. Delegación de facultades

El Consejo, en virtud de las facultades otorgadas por la Junta General Extraordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada el 30 de julio de 2025 bajo el punto Primero de su orden del día, acuerda por unanimidad delegar en los más amplios términos en todos los consejeros de la Sociedad, así como en el Secretario no miembro del Consejo de Administración y en cualquiera de las personas apoderadas al efecto, las facultades necesarias para que, cualquiera de ellos indistintamente, pueda

of the powers delegated to it by the Extraordinary General Shareholders' Meeting of the Company, held on 30 July 2025 under the First item of the agenda, the Board of Directors unanimously agrees to modify article 6 of the Company's Articles of Association, which shall hereinafter read as follows:

"ARTICLE 6 – SHARE CAPITAL AND SHARES

1. *The Company's share capital is set in the amount of thirty-five million nine hundred and ninety-one thousand nine hundred and ninety-six euros (EUR 35,991,996.00), which is fully subscribed and paid-up.*
2. *The share capital is divided into thirty-five million nine hundred and ninety-one thousand nine hundred and ninety-six (35,991,996) nominative shares, with a face value of one euro EUR (1) each, all of them belonging to the same class and series. The shares are represented through book-entries and are constituted as such by virtue of their registration in the corresponding accounting register, which is kept by Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (Iberclear) and its participating entities."*

1.5. Delegation of powers

The Board, by virtue of the powers delegated to it by the Extraordinary General Shareholders' Meeting, held on 30 July 2025 under the First item of the agenda, unanimously agrees to delegate, in the broadest possible terms, on the members of the Board of Directors and on the Secretary non-member of the Board of Directors and on any person empowered to that effect, the necessary powers to, acting indistinctly, carry out any action or procedure and grant as many public or private documents as necessary or

realizar cuantos actos y otorgar cuantos documentos públicos y privados sean procedentes en relación con el presente aumento de capital, con facultades expresas de aclaración, interpretación, subsanación y sustitución y, en particular, y a título meramente ilustrativo, las siguientes actuaciones:

- a) Ampliar y desarrollar el presente acuerdo, fijando los términos y condiciones de la emisión en todo lo no previsto en el presente acuerdo. En particular, sin ánimo exhaustivo, adjudicar las nuevas acciones a suscribir por Témporte Holdings SCSp en calidad de acreedor, establecer la cifra en que se deba ejecutar el aumento de capital tras la suscripción, el plazo, forma, condiciones y procedimiento de suscripción y desembolso y, en general, cualesquiera otras circunstancias necesarias para la realización del aumento y la emisión de acciones en el marco de la compensación de créditos.
- b) Redactar, suscribir y presentar, en su caso, ante el segmento BME Growth de BME MTF Equity o cualesquiera otras autoridades supervisoras que fueran procedentes, y en relación con la emisión e incorporación a negociación de las nuevas acciones que se emitan como consecuencia del aumento de capital, el documento o documentos, y cuantos suplementos al mismo sean precisos, así como las demás informaciones que se requieran en cumplimiento de lo dispuesto en la normativa aplicable y cualesquiera otras normas vigentes en cada momento que resulten aplicables; asimismo, realizar en nombre de la Sociedad cualquier actuación, declaración o gestión que se requiera ante el segmento BME Growth de BME MTF Equity, Iberclear, Registro Mercantil y cualquier otro organismo o entidad o registro público o privado, español o extranjero, para llevar a buen término la emisión de las nuevas acciones

merely desirable in relation with the present share capital increase, with express powers of clarification, interpretation, rectification and substitution and, in particular, by way of illustration and without limitation, the following:

- a) To extend and develop this resolution, setting the terms and conditions of the issuance in all matters not provided for in this resolution. In particular, without limitation, to allocate the new shares to be subscribed by Témporte Holdings SCSp in its capacity as creditor, to establish the amount at which the share capital increase is to be carried out after subscription, the period, form, conditions and procedure for subscription and payment and, in general, any other circumstances necessary for the completion of the increase and the issue of shares in the context of credits offset.
- b) Draft, subscribe, execute and file, as the case may be, with the BME Growth segment of BME MTF Equity or any other supervising authority, if applicable, and with respect to the issuance and the incorporation into trading of the new shares that are issued as a result of the share capital increase, any document or documents, and as many addendums to it as required, as well as any other information required in compliance with the provisions of the applicable regulations and any other regulations in force from time to time that may be applicable; likewise, to carry out on behalf of the Company any action, declaration or operation required before the BME Growth segment of BME MTF Equity, Iberclear, the Commercial Registry and any other public or private body or entity or registry, national or foreign, to successfully carry out the issue of the new shares and the share capital increase.

y la ampliación de capital.

- c) Realizar cualquier actuación, declaración o gestión ante Iberclear, BME MTF Equity y cualquier otro organismo, entidad o registro, público o privado, nacional o extranjero, para obtener la autorización, verificación y posterior ejecución del aumento de capital, así como para la efectiva incorporación a cotización de las nuevas acciones del aumento de capital en el segmento BME Growth de BME MTF Equity o en otros mercados, regulados o no.
 - d) Redactar, suscribir y otorgar cuantos documentos públicos y privados sean necesarios y realizar cualquier actuación en cualesquiera jurisdicciones en relación con el aumento de capital; solicitar la incorporación a cotización de las nuevas acciones, y realizar cualquier actuación, declaración o gestión ante las autoridades competentes de cualesquiera jurisdicciones nacionales o extranjeras.
 - e) Acordar la no ejecución del presente acuerdo si, atendiendo al interés social, las condiciones de mercado en general o de la previsible estructura financiera resultante de la operación de aumento de capital u otras circunstancias que puedan afectar a la Sociedad hiciesen no aconsejable o impidiesen la ejecución del mismo.
 - f) Negociar, pactar y, en su caso, suscribir en los términos que estime más oportunos, cuantos documentos públicos o privados sean necesarios conforme a la práctica habitual de este tipo de operaciones, incluyendo los contratos y acuerdos que sean necesarios o convenientes para el buen fin de la ejecución de este aumento de capital social. Cualesquiera actuaciones realizadas con anterioridad a la fecha de este acuerdo en relación con las materias indicadas en este párrafo, así como los documentos o contratos suscritos a tal
- c) Carry out any action, declaration or operation before Iberclear, BME MTF Equity and any other public or private body, entity or registry, national or foreign, in order to obtain the authorizations, verifications and ultimate execution of the share capital increase, as well as for the effective incorporation into trading of the new shares from the share capital increase in the BME Growth segment of BME MTF Equity or in other markets, regulated or not.
 - d) Draft, subscribe, execute and deliver all required documents, public or private, as well as carry out any action in any jurisdiction in relation with the share capital increase; request the incorporation into trading of the new shares and carry out any action, declaration or operation before the competent authorities from any jurisdiction, national or foreign.
 - e) To decide not to execute this agreement if, with regard to the corporate interest, market conditions in general or the foreseeable financial structure resulting from the share capital increase operation or other circumstances that may affect the Company, make it inadvisable or prevent the execution thereof.
 - f) Negotiate, agree and, as the case may be, subscribe and execute under the terms he deems most appropriate, as many public or private documents as are necessary in accordance with standard practice for this type of operations, including such contracts and agreements as are necessary or advisable for the proper performance of this share capital increase. Any actions carried out prior to the date of this agreement in relation to the matters indicated in this paragraph, as well as the documents or agreements signed for this purpose, either

efecto, ya sea por cualquiera de los apoderados en virtud de este acuerdo o por otros miembros de la Sociedad (incluidos, sin limitación, los de la Dirección Financiera de la Sociedad), quedan expresamente ratificadas mediante este acuerdo.

- | | |
|---|---|
| g) Redactar y publicar cuantos anuncios resulten necesarios o convenientes. | g) Draft and publish whatever announcements may be necessary or advisable. |
| h) Señalar la fecha y declarar ejecutado el aumento de capital, emitiendo y poniendo en circulación las nuevas acciones que hayan sido suscritas y desembolsadas, así como dar nueva redacción al artículo 6 de los Estatutos Sociales en lo relativo a la cifra de capital social, dejando sin efecto la parte de dicho aumento de capital que no hubiere sido suscrito y desembolsado en los términos establecidos. | h) Set the date and declare executed the share capital increase, issuing and putting into circulation the new shares that have been subscribed and disbursed, as well as modify article 6 of the Articles of Association with regard to the amount of share capital, leaving without effect the part of said share capital increase that has not been subscribed and disbursed under the terms set out above. |
| i) Solicitar la inscripción de las nuevas acciones en los registros contables de Iberclear. | i) Request inscription of the new shares in Iberclear's accounting registers. |
| j) Redactar, suscribir, otorgar y, en su caso, certificar cualquier tipo de documento, entre otros, los relativos a la suscripción de las nuevas acciones. | j) Draft, subscribe, execute, grant and, as the case may be, certify any type of document, amongst others, relating to the subscription of the new shares. |
| k) Comparecer ante cualquier notario y elevar a escritura pública el presente acuerdo, así como realizar cuantas actuaciones sean necesarias y aprobar, otorgar y formalizar cualquier documento, público o privado, que sea necesario o meramente conveniente para la completa eficacia del presente acuerdo de aumento de capital social. | k) Appear before any public notary and notarize this resolution into a public deed (<i>escritura pública</i>), as well as to carry out any actions and to approve, deliver and formalize any public or private documents that may be necessary or merely advisable for the full effectiveness of this share capital increase resolution. |
| l) En general, realizar cuantas actuaciones sean necesarias o meramente convenientes para el buen fin y la completa inscripción en el Registro Mercantil del aumento de capital, incluyendo el otorgamiento de cuantos documentos públicos y privados se precisen o sean convenientes en relación con los anteriores acuerdos, ya sean de complemento, | l) In general, to carry out as many actions as may be required or merely advisable for the successful completion and complete registration of the share capital increase with the Commercial Registry, including the execution of as many public and private documents that are required or convenient with regard to the above resolutions, whether they be supplementary, |

by any of the attorneys-in-fact by virtue of this agreement or by other members of the Company (including, without limitation, those of the Company's Financial Management), are expressly ratified by this resolution.

rectificación, subsanación o de cualquier otro tipo, adaptándolos a la calificación, verbal o escrita, del Registro Mercantil o de cualquier otra autoridad, agencia, cuerpo o institución, incluyendo el desarrollo de los aspectos del aumento de capital y la adaptación del contenido de los citados acuerdos para atender los requerimientos, incluso no formales, del segmento BME Growth de BME MTF Equity.

- m) Realizar cualesquiera actos, necesarios o convenientes, y redactar, suscribir y otorgar cualquier documento necesario, público o privado, hasta lograr la admisión a negociación de las nuevas acciones en el segmento BME Growth de BME MTF Equity.

Tomando en consideración cuanto antecede, el Consejo de Administración acuerda por unanimidad asumir la responsabilidad por su contenido en los términos recogidos en la normativa aplicable y facultando y apoderando solidariamente a los miembros del Consejo de Administración —esto es, D. Juan Velayos, D. Matthew Coleman, D. Rafael Valderrábano y Dña. María Terzini— tan ampliamente como sea necesario en Derecho, para que cualquiera de ellos, de forma solidaria e indistinta, pueda:

- (i) modificar en los términos que considere oportunos los documentos exigidos por el segmento de BME Growth de BME MTF Equity para la incorporación de las acciones emitidas por la Sociedad a dicho mercado, así como para corregir aquellas imprecisiones que se pudieran poner de manifiesto, en su caso, y para introducir los cambios que, en su caso, señalen los organismos rectores del segmento de BME Growth de BME MTF Equity; y
- (ii) suscribir los documentos referidos anteriormente, en su caso, asumiendo la responsabilidad por su contenido en nombre del Consejo de Administración de

rectification, correction or any other type, adapting them to the verbal or written assessment of the Commercial Registry or that of any other authority, agency, body or institution, including the development of the terms of the share capital increase and the adaptation of the content of the aforementioned resolutions in order to meet the requirements, including non-formal requirements, of the BME Growth segment of BME MTF Equity.

- m) Carry out all required or desirable acts and draft, subscribe, execute and deliver all required documents, public or private, in order to obtain the admission to trading of the new shares on the BME Growth segment of BME MTF Equity.

In view of the foregoing, the Board of Directors unanimously decides to assume responsibility for its content under the terms set out in the applicable regulations and authorising and empowering, jointly and severally, the members of the Board of Directors —that is, Mr. Juan Velayos, Mr. Matthew Coleman, Mr. Rafael Valderrábano and Ms. María Terzini— as broadly as it may be necessary in law, so that any one of them, acting indistinctly, may:

- (i) modify the under the terms he needs appropriate the documents required by the BME Growth segment of BME MTF Equity for the incorporation of the issued shares of the Company to such market, as well as to rectify any inaccuracies that may arise and to introduce any amendments that, as the case may be, are required by the governing bodies of the BME Growth segment of BME MTF Equity; and
- (ii) subscribe the abovementioned documents, as the case may be, assuming responsibility for its content on behalf of the Company's Board of Directors under the terms set forth

la Sociedad en los términos recogidos en la normativa aplicable, y presentarlos ante los organismos rectores del segmento de BME Growth de BME MTF Equity.

Votación: Aprobado por voto favorable de D. Juan Velayos, D. Matthew Coleman, D. Rafael Valderrábano y Dña. María Terzini.

SEGUNDO.- Aumento de capital social mediante la emisión de nuevas acciones de la Sociedad de 1,00 euro de valor nominal cada una de ellas, suscritas y desembolsadas íntegramente con cargo a aportaciones dinerarias, con exclusión del derecho de suscripción preferente.

2.1. Aumento del capital social

La Junta General Ordinaria de la Sociedad celebrada el 28 de junio de 2024, bajo el punto Sexto de su orden del día, delegó en el consejo de administración de la Sociedad, de conformidad con lo establecido en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital la facultad de aumentar el capital social de la Sociedad en una o varias veces y en cualquier momento, dentro del plazo de cinco años contados desde la fecha de adopción del referido acuerdo. Asimismo, se acordó delegar en el consejo de administración la facultad de excluir total o parcialmente el derecho de suscripción preferente en los términos del artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital, hasta el límite del 20% del capital social en la fecha de adopción del referido acuerdo.

Al amparo de dicha delegación de facultades, el consejo de administración acuerda por unanimidad aumentar el capital social de la Sociedad en un importe nominal máximo de 424.044,00 euros (el "**Aumento**"), mediante la emisión y puesta en circulación de hasta 424.044 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad, de 1,00 euro de valor nominal cada una, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, con exclusión del derecho de suscripción preferente.

in the applicable regulations, and submit them to the governing bodies of the BME Growth segment of BME MTF Equity.

Voting: Vote in favour of Mr. Juan Velayos, Mr. Matthew Coleman, Mr. Rafael Valderrábano and Ms. María Terzini.

SECOND.- Capital increase through the issue of new shares of the Company with a nominal value of 1.00 euro each, subscribed and paid up in cash, excluding preferential subscription rights.

2.1. Share capital increase

The ordinary general shareholders meeting of the Company held on 28 June 2024, under item Sixth of its agenda, delegated to the Company's board of directors, in accordance with the provisions of article 297.1.b) of the Spanish Companies Act, the power to increase the Company's share capital on one or more occasions and at any time, within a period of five years from the date of adoption of the aforementioned resolution. It was also agreed to delegate to the board of directors the power to exclude, in whole or in part, the preferential subscription right under the terms of article 506 of the Spanish Companies Act, with a limit of 20% of the share capital on the date of adoption of the aforementioned resolution.

Under this delegation of powers, the board of directors unanimously resolves to increase the Company's share capital in a nominal amount of up to EUR 424,044.00 (the "**Capital Increase**"), through the issue and issuance of up to 424,044 new ordinary shares of the Company, with a nominal value of EUR 1.00 each, of the same class and series as those currently in circulation, excluding pre-emptive subscription rights.

Según resulta de los apartados siguientes, el consejo de administración determina, en ejecución del presente acuerdo: (i) el importe nominal del Aumento y el número de nuevas acciones a emitir; y (ii) el tipo o precio de emisión de las nuevas acciones y, en particular, el importe de la prima de emisión por cada nueva acción.

Se hace constar que el importe nominal máximo del Aumento es inferior al 20% de la cifra de capital social en: (i) la fecha en que la junta general de la Sociedad aprobó la delegación en el consejo de administración, de conformidad con lo previsto en el referido acuerdo; y (ii) a la fecha del presente acuerdo de ejecución del Aumento.

2.2. Informe del consejo de administración a los efectos de los artículos 286, 297, 308, 504 y 506 de la Ley de Sociedades de Capital

La ejecución del Aumento se lleva a cabo con la exclusión del derecho de suscripción preferente de los accionistas de la Sociedad, a cuyos efectos se acuerda por unanimidad aprobar el correspondiente informe del consejo de administración de conformidad con lo previsto en los artículos 286 y 296 (en lo relativo al acuerdo de aumento de capital y la consiguiente modificación estatutaria) y 308, 504 y 506 (en lo relativo a la exclusión del derecho de suscripción preferente) de la Ley de Sociedades de Capital. Se adjunta a la presente acta como **Anexo I** copia del referido informe.

Dicho informe será puesto a disposición de los accionistas de la Sociedad y comunicado a la primera junta general que se celebre tras la aprobación del presente acuerdo. Sin perjuicio de lo anterior, será publicado en la página web de la Sociedad a la mayor brevedad posible.

Asimismo, se acuerda por unanimidad tomar razón del informe elaborado por el consejo de administración el 27 de mayo de 2024, con ocasión de la convocatoria de la Junta General

As provided in the below sections, the board of directors, in execution of this resolution: (i) the nominal value of the Capital Increase and the number of new shares to be issued; and (ii) the issue price of the new shares and, in particular, the amount of the issue premium for each share issued.

It is hereby stated that the maximum nominal amount of the Capital Increase is less than 20% of the share capital on the date on: (i) the date on which the Company's general meeting approved the delegation to the board of directors, in accordance with the provisions of the aforementioned resolution, and (ii) the date of this resolution to execute the Capital Increase.

2.2. Report of the board of directors for the purposes of articles 286, 297, 308, 504 and 506 of the Spanish Companies Act

The execution of the Capital Increase is carried out with the exclusion of the preferential subscription rights of the Company's shareholders, for which purpose it is unanimously agreed to approve the corresponding report of the board of directors in accordance with the provisions of articles 286 and 296 (regarding the capital increase agreement and the resulting amendment to the articles of association) and articles 308, 504 and 506 (regarding the exclusion of pre-emptive subscription rights) of the Spanish Companies Act. A copy of the aforementioned report is attached hereto as **Annex I**.

This report shall be made available to the Company's shareholders and communicated to the first general meeting held after the approval of this resolution. Notwithstanding the foregoing, it shall be published on the Company's website as soon as possible.

It is also unanimously resolved to acknowledge the report prepared by the Board of Directors on 27 May 2024, on the occasion of the call for the Ordinary General Meeting of the Company held

Ordinaria de la Sociedad celebrada el 28 de junio de 2024 y en relación con el punto Sexto de su orden del día, referido anteriormente. Dicho informe se adjunta como **Anexo II**.

2.3. Exclusión del derecho de suscripción preferente

Haciendo uso de la facultad expresamente delegada por la junta general ordinaria de accionistas de la Sociedad el 28 de junio de 2024, y de conformidad con lo previsto en el artículo 506 de la Ley de Sociedades de Capital, se acuerda por unanimidad excluir el derecho de suscripción preferente de los accionistas de la Sociedad en atención a las exigencias del interés social (según se justifica en el informe referido en el apartado 2.2 anterior).

2.4. Tipo de emisión

Se aprueba por unanimidad ejecutar el Aumento mediante la emisión de 424.044 nuevas acciones por importe nominal de 1,00 euro cada una, en los términos y condiciones que, al amparo de la referida delegación aprobada por la junta general, se indican a continuación, los cuales completan los referidos acuerdos de la junta general de accionistas en todo lo no previsto por los mismos.

Las nuevas acciones se emiten por su valor nominal de 1,00 euro más una prima de emisión de 2,78 euros por acción, de lo que resulta un tipo de emisión por acción (capital más prima de emisión) de 3,78 euros. En consecuencia, el importe de la prima de emisión total correspondiente a las nuevas acciones asciende a 1.178.842,32 euros, siendo el tipo de emisión total del aumento de capital de 1.602.886,32 euros (capital más prima de emisión), todo ello sin perjuicio de la posibilidad de suscripción incompleta del aumento.

El precio de emisión de las nuevas acciones se ha fijado por referencia a la cotización bursátil de la acción de la Sociedad en el momento de convocar la Junta General Extraordinaria que tuvo lugar el 30 de julio de 2025, y que asciende

on 28 June 2024, and in relation to item six of its agenda, referred to above. Said report is attached as **Annex II**.

2.3. Exclusion of the pre-emptive subscription-rights

Exercising the power expressly delegated by the Company's ordinary general shareholders meeting on 28 June 2024, and in accordance with the provisions of article 506 of the Spanish Companies Act, it is unanimously resolved to exclude the preferential subscription rights of the Company's shareholders in accordance with the requirements of the corporate interest (as justified in the report referred to in section 2.2 above).

2.4. Issue price

It is unanimously approved to execute the Capital Increase through the issuance of 424,044 new shares with a nominal value of 1.00 euro each, under the terms and conditions set forth below, pursuant to the aforementioned delegation approved by the general meeting, which supplement the aforementioned resolutions of the general meeting of shareholders in all matters not provided for therein.

The new shares are issued for their EUR 1.00 face value with a premium of EUR 2.78 per share, resulting in an issue price per share (capital plus share premium) equal to EUR 3.78. Consequently, the aggregate total share premium corresponding to the new shares is EUR 1,178,842.32, while the share capital increase's effective aggregate amount (nominal value plus share premium) amounts to EUR 1,602,886.32, without prejudice to the possibility of incomplete subscription of the increase.

The issue price of the new shares has been set by reference to the market price of the Company's shares at the time of calling the Extraordinary General Meeting held on 30 July 2025, which amounts to €3.78 per share.

a 3,78 euros por acción.

2.5. Suscripción y desembolso de las nuevas acciones

Las nuevas acciones objeto del Aumento son íntegramente suscritas y desembolsadas mediante aportaciones dinerarias en una cuenta bancaria titularidad de la Sociedad, según se acreditará mediante la certificación bancaria emitida por la entidad correspondiente, habiéndose adjudicado un total de 424.044 nuevas acciones a Tempore Holdings SCSp, una compañía inscrita en el registro mercantil de Luxemburgo (*Luxembourg Trade and Companies Register*) bajo el número B235427, con domicilio social 12E, rue Guillaume Kroll, L-1882 Luxemburgo, N.I.F. en su país de origen 2019 5804 754 y N.I.F. español N0187137E.

En consecuencia, el importe nominal total de la emisión asciende a 424.044,00 euros, declarándose el Aumento íntegramente suscrito y desembolsado.

El desembolso de las 424.044 nuevas acciones incluye su valor nominal (por importe unitario de 1,00 euro y agregado de 424.044,00 euros) y la prima de emisión correspondiente (por importe unitario de 2,78 euros y agregado de 1.178.842,32 euros), lo que resulta en tipo de emisión total del aumento de capital de 1.602.886,32 euros (capital más prima de emisión).

Adicionalmente, se hace constar que el otorgamiento de la escritura relativa al Aumento está previsto el 30 de julio de 2025. La referida escritura se presentará a inscripción en el Registro Mercantil de Madrid igualmente el 30 de julio de 2025.

A efectos de lo dispuesto en el artículo 299 de la Ley de Sociedades de Capital, se hace constar que las acciones de la Sociedad anteriormente emitidas se encuentran totalmente desembolsadas.

2.6. Ejecución del Aumento

En atención a lo anterior, se declara aumentado

2.5. Subscription and payment of the new shares

The new shares subject to the Capital Increase are fully subscribed and paid up by cash contributions to a bank account held by the Company, as will be evidenced by the bank certificate to be issued by the relevant entity, with a total of 424,044 new shares having been allocated to Tempore Holdings SCSp, a company registered in the Luxembourg Trade and Companies Register under number B235427, with registered office at 12E, rue Guillaume Kroll, L-1882 Luxembourg, tax identification number in its country of origin 2019 5804 754 and Spanish tax identification number N0187137E.

Consequently, the total nominal amount of the issue is 424,044.00 euros, with the Capital Increase being declared fully subscribed and paid up.

The payment of the 424,044 new shares includes their par value (at a unit price of EUR 1.00 and a total of EUR 424,044.00) and the corresponding share premium (at a unit price of EUR 2.78 and a total of EUR 1,178,842.32), resulting in a total issue price for the capital increase of EUR 1,602,886.32 (capital plus issue premium).

In addition, it is hereby stated that the deed for the Capital Increase is scheduled to be executed on 30 July 2025. The aforementioned deed will be filed for registration with the Madrid Commercial Registry on 30 July 2025.

For the purposes of the provisions of article 299 of the Spanish Companies Act, it is hereby stated for the record that the shares of the Company issued above are fully paid up.

2.6. Execution of the Capital Increase

In view of the above, the Company's share

el capital social de la Sociedad en un importe nominal de 424.044,00 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 424.044 acciones nominativas ordinarias de 1,00 euro de valor nominal, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, representadas mediante anotaciones en cuenta y que son adjudicadas a su suscriptor conforme a lo indicado anteriormente.

Las nuevas acciones se emiten por su valor nominal de 1,00 euro, más una prima de emisión por acción de 2,78 euros por acción, siendo, por tanto, el tipo de emisión por acción de 3,78 euros, la prima de emisión total de 1.178.842,32 euros, y el importe total efectivo del Aumento (nominal más prima de emisión) de 1.602.886,32 euros, que se desembolsan mediante aportaciones dinerarias de conformidad con lo indicado anteriormente.

Las nuevas acciones confieren a sus titulares desde el día de hoy los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de la Sociedad en circulación, sin perjuicio de que la inscripción a nombre del suscriptor en los correspondientes registros contables de Iberclear y sus entidades participantes se produzca en un momento posterior.

Las nuevas acciones serán acciones ordinarias, iguales a las actualmente en circulación (de su misma clase y serie), y estarán representadas mediante anotaciones en cuenta, cuyo registro contable estará atribuido a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. ("Iberclear") y a sus entidades participantes. Se designa, por tanto, a Iberclear como entidad encargada de la llevanza del registro contable de las nuevas acciones de la Sociedad a que este acuerdo se refiere.

2.7. Modificación del artículo 6 de los Estatutos Sociales

Como consecuencia de lo anterior, se acuerda dar una nueva redacción al artículo 6 de los estatutos sociales de la Sociedad, que quedará

capital is hereby increased by a nominal amount of EUR 424,044.00 through the issuance and placing into circulation of 424,044 registered ordinary shares with a par value of EUR 1.00, of the same class and series as those currently in circulation, represented by book entries and allocated to their subscribers as indicated above.

The new shares are issued at their par value of EUR 1.00, plus an issue premium of EUR 2.78 per share, the issue price per share therefore being EUR 3.78, the total issue premium EUR 1,178,842.32, and the total effective amount of the Capital Increase (nominal value plus issue premium) is EUR 1,602,886.32, which is paid up by cash contributions in accordance with the above.

The new shares confer on their holder, as of today, the same political and economic rights as the Company's outstanding shares, without prejudice to the registration of the subscribers in the corresponding accounting records of Iberclear and its participating entities taking place at a later date.

The new shares will be ordinary shares, equal to those currently outstanding (of the same class and series), and will be represented by book entries, whose accounting record will be attributed to Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. ("Iberclear") and its participating entities. Therefore, Iberclear is appointed as the entity responsible for keeping the accounting records of the new shares of the Company referred to in this resolution.

2.7. Amendment of article 6 of the Articles of Association

As a result of the above, it is unanimously resolved to amend article 6 of the Company's Articles of Association, which shall hereinafter

redactado como consta a continuación:

read as follows:

"ARTÍCULO 6 – CAPITAL SOCIAL Y ACCIONES

"ARTICLE 6 – SHARE CAPITAL AND SHARES

Se fija el capital de la Sociedad en la suma de treinta y seis millones cuatrocientos dieciséis mil cuarenta euros (36.416.040,00 €), el cual se encuentra totalmente suscrito y desembolsado.

The Company's share capital is set in the amount of thirty-six million four hundred and sixteen thousand forty euros (EUR 36,416,040.00), which is fully subscribed and paid-up.

El capital social se encuentra dividido en treinta y seis millones cuatrocientos dieciséis mil cuarenta (36.416.040) acciones nominativas, de un (1) euro de valor nominal cada una, todas ellas pertenecientes a una única clase y serie. Las acciones están representadas mediante anotaciones en cuenta y se constituyen como tales en virtud de la inscripción en el correspondiente registro contable, correspondiendo la llevanza de éste a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (Iberclear) y a sus entidades participantes."

The share capital is divided into thirty-six million four hundred and sixteen thousand forty (EUR 36,416,040) nominative shares, with a face value of one euro EUR (1) each, all of them belonging to the same class and series. The shares are represented through book-entries and are constituted as such by virtue of their registration in the corresponding accounting register, which is kept by Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (Iberclear) and its participating entities."

2.8. Cantidad dispuesta respecto de la autorización de la junta general

2.8. Amount utilised with respect to the general meeting's authorisation

A los efectos de lo establecido en el artículo 167 del Reglamento del Registro Mercantil, aprobado por el Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, se hace constar que la cuantía acumulada dispuesta respecto del límite establecido en la autorización de la junta general de accionistas celebrada el 28 de junio de 2024 para aumentar el capital social con exclusión del derecho de suscripción preferente es de 424.044,00 euros, quedando, por tanto, 6.316.763,80 euros por disponer.

For the purposes of article 167 of the Commercial Registry Regulations, approved by Royal Decree 1784/1996, of July 19, it is hereby stated that the cumulative amount available with respect to the limit established in the authorization of the general shareholders' meeting held on 28 June 2024, to increase the share capital with the exclusion of preemptive subscription rights is EUR 424,044.00, leaving EUR 6,316,763.80 available.

2.9. Incorporación de las nuevas acciones a BME Growth

2.9. Incorporation of the new shares into BME Growth

Se acuerda por unanimidad solicitar la incorporación de la totalidad de las nuevas acciones que se emitan en BME Growth, así como realizar los trámites y actuaciones que sean necesarios o convenientes y presentar los documentos que sean precisos ante los organismos competentes para la incorporación a

It is unanimously resolved to request the listing of all the new shares to be issued on BME Growth, as well as to carry out the necessary or appropriate procedures and actions and to submit the necessary documents to the competent bodies for the listing of the new shares issued within the framework of the

negociación de las nuevas acciones emitidas en el marco del aumento. increase.

Se hace constar expresamente, a los efectos legales oportunos, que, en caso de que se solicitase posteriormente la exclusión de negociación de las acciones de la Sociedad en BME Growth, ésta se adoptará con las formalidades requeridas por la normativa aplicable y, en tal supuesto, se garantizará el interés de los accionistas que se opongan o no voten el acuerdo, cumpliendo los requisitos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital y demás disposiciones concordantes o que las desarrollen, así como en cualesquiera otras normas vigentes en cada momento que resulten aplicables y de conformidad con lo previsto en los Estatutos Sociales de la Sociedad. Asimismo, se declara expresamente el sometimiento de la Sociedad a las normas que existan o puedan dictarse en el futuro en materia de BME Growth y, especialmente, sobre contratación, permanencia y exclusión.

2.10. Delegación de facultades

El Consejo, en virtud de las facultades otorgadas por la Junta General Ordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada el 28 de junio de 2024 bajo el punto Sexto de su orden del día, acuerda por unanimidad delegar en los más amplios términos en todos los consejeros de la Sociedad, así como en el Secretario no miembro del Consejo de Administración y en cualquiera de las personas apoderadas al efecto, las facultades necesarias para que, cualquiera de ellos solidaria e indistintamente, pueda realizar cuantos actos y otorgar cuantos documentos públicos y privados sean procedentes en relación con el presente aumento de capital, con facultades expresas de aclaración, interpretación, subsanación y sustitución y, en particular, y a título meramente ilustrativo, las siguientes actuaciones:

- a) Ampliar y desarrollar el presente acuerdo, fijando los términos y condiciones de la emisión en todo lo no previsto en el

It is expressly stated, for the appropriate legal purposes, that in the event that the delisting of the Company's shares on BME Growth is subsequently requested, this will be adopted with the formalities required by the applicable regulations and, in this event, the interests of the shareholders who oppose or do not vote the resolution will be guaranteed, complying with the requirements established in the Spanish Companies Act and other related or developing provisions, as well as any other applicable regulations in force from time to time and in accordance with the provisions of the Company's Articles of Association. Likewise, the Company expressly declares that it is subject to any regulations that exist or may be issued in the future in relation to BME Growth and, in particular, on hiring, permanence and exclusion.

2.10. Delegation of powers

The Board, by virtue of the powers delegated to it by the Ordinary General Shareholders' Meeting, held on 28 June 2024 under the Sixth item of the agenda, unanimously agrees to delegate, in the broadest possible terms, on the members of the Board of Directors and on the Secretary non-member of the Board of Directors and on any person empowered to that effect, the necessary powers to, acting jointly and severally and indistinctly, carry out any action or procedure and grant as many public or private documents as necessary or merely desirable in relation with the present share capital increase, with express powers of clarification, interpretation, rectification and substitution and, in particular, by way of illustration and without limitation, the following:

- a) To extend and develop this resolution, setting the terms and conditions of the issuance in all matters not provided for in

- presente acuerdo.
- b) Redactar, suscribir y presentar, en su caso, ante el segmento BME Growth de BME MTF Equity o cualesquiera otras autoridades supervisoras que fueran procedentes, y en relación con la emisión e incorporación a negociación de las nuevas acciones emitidas como consecuencia del aumento de capital, el documento o documentos, y cuantos suplementos al mismo sean precisos, así como las demás informaciones que se requieran en cumplimiento de lo dispuesto en la normativa aplicable y cualesquiera otras normas vigentes en cada momento que resulten aplicables; asimismo, realizar en nombre de la Sociedad cualquier actuación, declaración o gestión que se requiera ante el segmento BME Growth de BME MTF Equity, Iberclear, Registro Mercantil y cualquier otro organismo o entidad o registro público o privado, español o extranjero, para llevar a buen término la emisión de las nuevas acciones y la ampliación de capital.
- c) Realizar cualquier actuación, declaración o gestión ante Iberclear, BME MTF Equity y cualquier otro organismo, entidad o registro, público o privado, nacional o extranjero, para obtener la autorización, verificación y posterior ejecución del aumento de capital, así como para la efectiva incorporación a cotización de las nuevas acciones del aumento de capital en el segmento BME Growth de BME MTF Equity o en otros mercados, regulados o no.
- d) Redactar, suscribir y otorgar cuantos documentos públicos y privados sean necesarios y realizar cualquier actuación en cualesquiera jurisdicciones en relación con el aumento de capital; solicitar la incorporación a cotización de las nuevas acciones, y realizar cualquier actuación, declaración o gestión ante las autoridades
- this resolution.
- b) Draft, subscribe, execute and file, as the case may be, with the BME Growth segment of BME MTF Equity or any other supervising authority, if applicable, and with respect to the issuance and the incorporation into trading of the new shares issued as a result of the share capital increase, any document or documents, and as many addendums to it as required, as well as any other information required in compliance with the provisions of the applicable regulations and any other regulations in force from time to time that may be applicable; likewise, to carry out on behalf of the Company any action, declaration or operation required before the BME Growth segment of BME MTF Equity, Iberclear, the Commercial Registry and any other public or private body or entity or registry, national or foreign, to successfully carry out the issue of the new shares and the share capital increase.
- c) Carry out any action, declaration or operation before Iberclear, BME MTF Equity and any other public or private body, entity or registry, national or foreign, in order to obtain the authorizations, verifications and ultimate execution of the share capital increase, as well as for the effective incorporation into trading of the new shares from the share capital increase in the BME Growth segment of BME MTF Equity or in other markets, regulated or not.
- d) Draft, subscribe, execute and deliver all required documents, public or private, as well as carry out any action in any jurisdiction in relation with the share capital increase; request the incorporation into trading of the new shares and carry out any action, declaration or operation before the competent authorities from any jurisdiction,

competentes de cualesquiera jurisdicciones nacionales o extranjeras.

national or foreign.

- | | |
|--|--|
| e) Negociar, pactar y, en su caso, suscribir en los términos que estime más oportunos, cuantos documentos públicos o privados sean necesarios conforme a la práctica habitual de este tipo de operaciones, incluyendo los contratos y acuerdos que sean necesarios o convenientes para el buen fin de la ejecución de este aumento de capital social. Cualesquiera actuaciones realizadas con anterioridad a la fecha de este acuerdo en relación con las materias indicadas en este párrafo, así como los documentos o contratos suscritos a tal efecto, ya sea por cualquiera de los apoderados en virtud de este acuerdo o por otros miembros de la Sociedad (incluidos, sin limitación, los de la Dirección Financiera de la Sociedad), quedan expresamente ratificadas mediante este acuerdo. | e) Negotiate, agree and, as the case may be, subscribe and execute under the terms he deems most appropriate, as many public or private documents as are necessary in accordance with standard practice for this type of operations, including such contracts and agreements as are necessary or advisable for the proper performance of this share capital increase. Any actions carried out prior to the date of this agreement in relation to the matters indicated in this paragraph, as well as the documents or agreements signed for this purpose, either by any of the attorneys-in-fact by virtue of this agreement or by other members of the Company (including, without limitation, those of the Company's Financial Management), are expressly ratified by this resolution. |
| f) Redactar y publicar cuantos anuncios resulten necesarios o convenientes. | f) Draft and publish whatever announcements may be necessary or advisable. |
| g) Solicitar la inscripción de las nuevas acciones en los registros contables de Iberclear. | g) Request inscription of the new shares in Iberclear's accounting registers. |
| h) Redactar, suscribir, otorgar y, en su caso, certificar cualquier tipo de documento, entre otros, los relativos a la suscripción de las nuevas acciones. | h) Draft, subscribe, execute, grant and, as the case may be, certify any type of document, amongst others, relating to the subscription of the new shares. |
| i) Comparecer ante cualquier notario y elevar a escritura pública el presente acuerdo, así como realizar cuantas actuaciones sean necesarias y aprobar, otorgar y formalizar cualquier documento, público o privado, que sea necesario o meramente conveniente para la completa eficacia del presente acuerdo de aumento de capital social. | i) Appear before any public notary and notarize this resolution into a public deed (<i>escritura pública</i>), as well as to carry out any actions and to approve, deliver and formalize any public or private documents that may be necessary or merely advisable for the full effectiveness of this share capital increase resolution. |
| j) En general, realizar cuantas actuaciones sean necesarias o meramente convenientes para el buen fin y la completa inscripción en el Registro Mercantil del | j) In general, to carry out as many actions as may be required or merely advisable for the successful completion and complete registration of the share capital increase |

aumento de capital, incluyendo el otorgamiento de cuantos documentos públicos y privados se precisen o sean convenientes en relación con los anteriores acuerdos, ya sean de complemento, rectificación, subsanación o de cualquier otro tipo, adaptándolos a la calificación, verbal o escrita, del Registro Mercantil o de cualquier otra autoridad, agencia, cuerpo o institución, incluyendo el desarrollo de los aspectos del aumento de capital y la adaptación del contenido de los citados acuerdos para atender los requerimientos, incluso no formales, del segmento BME Growth de BME MTF Equity.

- k) Realizar cualesquiera actos, necesarios o convenientes, y redactar, suscribir y otorgar cualquier documento necesario, público o privado, hasta lograr la admisión a negociación de las nuevas acciones en el segmento BME Growth de BME MTF Equity.

Votación: Aprobado por voto favorable de D. Juan Velayos, D. Matthew Coleman, D. Rafael Valderrábano y Dña. María Terzini.

TERCERO.- Aprobación del Documento de Ampliación Reducido y de la incorporación de las nuevas acciones a negociación en BME Growth.

Al amparo de la delegación conferida por la Junta General Ordinaria de la Sociedad, celebrada el 28 de junio de 2024, el Consejo de Administración aprueba por unanimidad iniciar el proceso de incorporación de las acciones que se emitan al amparo del aumento de capital ejecutado conforme al acuerdo Segundo anterior al segmento BME Growth de BME MTF Equity ("BME Growth").

A tal fin, se toma razón de que la Sociedad ha elaborado, y deberá suscribir y publicar un documento de ampliación reducido (el "DAR"), en relación con el aumento de capital, en los términos establecidos en la Circular de BME

with the Commercial Registry, including the execution of as many public and private documents that are required or convenient with regard to the above resolutions, whether they be supplementary, rectification, correction or any other type, adapting them to the verbal or written assessment of the Commercial Registry or that of any other authority, agency, body or institution, including the development of the terms of the share capital increase and the adaptation of the content of the aforementioned resolutions in order to meet the requirements, including non-formal requirements, of the BME Growth segment of BME MTF Equity.

- k) Carry out all required or desirable acts and draft, subscribe, execute and deliver all required documents, public or private, in order to obtain the admission to trading of the new shares on the BME Growth segment of BME MTF Equity.

Voting: Vote in favour of Mr. Juan Velayos, Mr. Matthew Coleman, Mr. Rafael Valderrábano and Ms. María Terzini.

THIRD.- Approval of the Reduced Document of the capital increase and the incorporation of the new shares for trading on BME Growth.

Pursuant to the delegation conferred by the Extraordinary General Meeting of the Company held on 28 June 2024, the Board of Directors unanimously approves to initiate the process of incorporation of the shares issued under the capital increase executed under the Second Resolution above into the BME Growth segment of BME MTF Equity ("BME Growth").

To this end, it is noted that the Company has prepared, and must sign and publish a reduced document (the "RD"), in relation to the capital increase, under the terms established in BME Growth Circular 2/2020, on requirements and

Growth 2/2020, sobre requisitos y procedimientos aplicables a los aumentos de capital de entidades cuyas acciones estén incorporadas al segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity. El Consejo de Administración pone de manifiesto que ha tenido ocasión de revisar el borrador más actualizado del DAR que ha sido redactado con el asesoramiento de asesores externos y acuerda aprobar su contenido a todos los efectos en los términos en los que finalmente sea suscrito por un apoderado de la Sociedad con suficientes facultades para ello.

Asimismo, se acuerda mandar a la sociedad Renta 4 Corporate, S.A. ("**Renta 4**") en su condición de Asesor Registrado, en cumplimiento de lo establecido en la Circular de BME Growth 4/2020, sobre el Asesor Registrado en el segmento de negociación BME Growth de BME MTF Equity.

Tomando en consideración cuanto antecede, el Consejo de Administración acuerda asumir la responsabilidad por el contenido del DAR en los términos recogidos en la normativa aplicable y facultando y apoderando solidariamente a los miembros del Consejo de Administración tan ampliamente como sea necesario en Derecho, para que cualquiera de ellos, de forma solidaria e indistinta, pueda:

- a) modificar en los términos que considere oportunos el DAR y cualesquiera otros documentos exigidos por el segmento de BME Growth de BME MTF Equity para la incorporación de las acciones emitidas por la Sociedad a dicho mercado, así como para corregir aquellas imprecisiones que se pudieran poner de manifiesto, en su caso, y para introducir los cambios que, en su caso, señalen los organismos rectores del segmento de BME Growth de BME MTF Equity; y
- b) suscribir los documentos referidos anteriormente, en su caso, asumiendo la responsabilidad por su contenido en

procedures applicable to capital increases of entities whose shares are incorporated into the BME Growth trading segment of BME MTF Equity. The Board of Directors states that it has had the opportunity to review the most up-to-date draft of the RD, which has been drawn up with the advice of external consultants and resolves to approve its content for all purposes in the terms in which it is finally signed by an authorised representative of the Company with sufficient powers to do so.

Likewise, it is resolved to mandate the company Renta 4 Corporate, S.A. ("**Renta 4**") in its capacity as Registered Advisor, in compliance with the provisions of BME Growth Circular 4/2020, on the Registered Advisor in the BME Growth trading segment of BME MTF Equity.

Taking into consideration the foregoing, the Board of Directors resolves to assume responsibility for the RD content under the terms set forth in the applicable regulations and to empower and grant joint and several powers of attorney to the members of the Board of Directors as broadly as is necessary in law, so that any of them, jointly and severally, may:

- a) modify the under the terms he needs appropriate of the RD and the documents required by the BME Growth segment of BME MTF Equity for the incorporation of the issued shares of the Company to such market, as well as to rectify any inaccuracies that may arise and to introduce any amendments that, as the case may be, are required by the governing bodies of the BME Growth segment of BME MTF Equity; and
- b) subscribe the abovementioned documents, as the case may be, assuming responsibility for its content on behalf of the Company's

nombre del Consejo de Administración de la Sociedad en los términos recogidos en la normativa aplicable, y presentarlos ante los organismos rectores del segmento de BME Growth de BME MTF Equity.

- c) suscribir cualesquiera otros documentos que sean necesarios en el contexto del aumento de capital y la incorporación de las nuevas acciones a BME Growth.

Votación: Aprobado por voto favorable de D. Juan Velayos, D. Matthew Coleman, D. Rafael Valderrábano y Dña. María Terzini.

CUARTO.- Delegación de facultades.

Se acuerda por unanimidad delegar en los más amplios términos, a favor de los Sres. consejeros de la Sociedad y el Secretario no Consejero de la Sociedad, en todos ellos de forma solidaria, cuantas facultades sean precisas para interpretar, aclarar, rectificar, subsanar, ejecutar y llevar a pleno efecto los acuerdos anteriores, incluyendo la comparecencia ante Notario y el otorgamiento de cuantos documentos públicos o privados sean necesarios o adecuados, incluyendo pólizas o escrituras para formalizar los acuerdos, o para que los acuerdos aprobados por la presente reunión tengan el deseado efecto legal, elevar a público, total o parcialmente, cualquiera de los acuerdos adoptados en el presente consejo, la publicación de cualesquiera anuncios que, en su caso, sean legalmente exigibles, la inscripción en cualesquiera registros que resulten oportunos y la realización de cuantos actos y trámites sean necesarios al efecto; así como, entre otras, las facultades de subsanar, corregir, aclarar, interpretar, completar, precisar o concretar, en su caso, los acuerdos adoptados y dichos documentos, pólizas o escrituras y, en particular, subsanar los defectos, omisiones o errores que fuesen apreciados, incluso los apreciados en la calificación verbal o escrita del Registro Mercantil, y pudieran obstaculizar la efectividad del acuerdo, así como para cumplir con las obligaciones de información que, en su caso, se

Board of Directors under the terms set forth in the applicable regulations and submit them to the governing bodies of the BME Growth segment of BME MTF Equity.

- c) execute any other documents that may be necessary in the context of the capital increase and the incorporation of the new shares into BME Growth.

Voting: Vote in favour of Mr. Juan Velayos, Mr. Matthew Coleman, Mr. Rafael Valderrábano and Ms. María Terzini.

FOURTH.- Formalisation of the resolutions.

It is unanimously resolved to delegate in the broadest possible terms, jointly and severally, to the members of the Board of Directors and the Secretary non-Director of the Company whatever powers may be necessary to interpret, clarify, rectify, amend, execute and give full effect to the above resolutions, including appearance before a Notary Public and the signing of any public or private documents that may be necessary, including the notarial policies (*pólizas notariales*) or public deeds granted to formalize the resolutions or give legal effectiveness to the above resolutions, raise to public status, totally or partially, any of the above resolutions, the publication of any announcements that, where appropriate, may be required by law, the registration in any registers that may be appropriate and the performance of any acts and procedures that may be necessary for that purpose, together with, among others, the power to rectify, clarify, interpret, complete, detail or specify, as the case may be, the resolutions adopted, and the mentioned documents, notarial policies (*pólizas notariales*) and public deeds, in particular to rectify any defects, omissions or errors that may be found, including ones found in the verbal or written assessment by the Commercial Registry, which may hinder the effectiveness of the resolution, as well as to comply with all the information obligations that, where appropriate, may derive from these

deriven de la adopción de estos acuerdos, pudiendo a tal efecto realizar comunicaciones a cuantas entidades y organismos públicos o privados fuese necesario o conveniente.

Votación: Aprobado por voto favorable de D. Juan Velayos, D. Matthew Coleman, D. Rafael Valderrábano y Dña. María Terzini.

La presente Acta es aprobada por unanimidad por todos los miembros del Consejo de Administración, al haberse recibido en esta Secretaría comunicación escrita de todos ellos comunicando su aprobación con efectos a la fecha de recepción de la última comunicación indicada supra, y firmada por el Secretario con el visto bueno del Presidente.

resolutions, being able to carry out as many communications addressed to as many authorities and public or private entities as may be required or convenient.

Voting: Vote in favour of Mr. Juan Velayos, Mr. Matthew Coleman, Mr. Rafael Valderrábano and Ms. Maria Terzini.

The present Minutes are unanimously approved by all of the Board members, having received at this Secretariat written communication from all of them communicating their approval with effect of the date of receipt of the last communication indicated above, and signed by the Secretary prior approval of the Chairman.

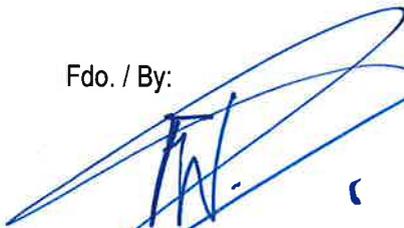
VºBº / Approved:



D. / Mr. Juan Velayos

Presidente del Consejo de Administración /
Chairman of the Board of Directors

Fdo. / By:



D. / Mr. Enrique Nieto Brackelmanns

Secretario no Consejero del Consejo de
Administración / Secretary non Director to the
Board of Directors