

Este resumen es una traducción libre del resumen incluido en el Documento Informativo de Incorporación al MAB original, el cual ha sido redactado en inglés. Ante cualquier cuestión relativa a la interpretación, la versión en inglés prevalece a la versión en castellano

1. RESUMEN

Introducción y advertencias

El presente resumen del Documento Informativo de Témcore SOCIMI, S.A. está dividido en cuatro apartados (introducción y advertencias, emisor, valores y riesgos). En este sentido, debe advertirse que este resumen debe leerse como introducción al Documento Informativo y que toda decisión de invertir en los valores debe estar basada en la consideración por parte del inversor del Documento Informativo en su conjunto.

D. Nicolás Díaz Saldaña, D. Juan Ramón Dios Rial, D^a. Socorro Fernández Larrea, D. Rafael de Mena Arenas y D. Galo Juan Sastre Corchado, es decir, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, en nombre y representación de Témcore, en ejercicio de la facultad conferida expresamente por el actual accionista único a la fecha, la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (en adelante, el “**Sareb**”), el 24 de enero de 2018 y en el Consejo de Administración de la Sociedad, el 1 de marzo de 2018, asumen la responsabilidad del contenido del presente Documento Informativo, cuyo formato se ajusta al Anexo I de la Circular del MAB 9/2017.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, como responsables del presente Documento Informativo, declaran que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión relevante.

Emisor

Identificación completa de la Sociedad

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

Con fecha 26 de septiembre de 2017, 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.

Breve descripción del negocio de la compañía y su estrategia

El origen y la estrategia de Témpore deben entenderse en el contexto de las características y naturaleza de su principal accionista, la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (en adelante, "**Sareb**"). El origen y la misión de Sareb han sido descritos en el apartado 2.7.1 del Documento Informativo de Incorporación al MAB.

Origen y estrategia de Témpore:

Témpore es una sociedad mercantil anónima, constituida por tiempo indefinido el 7 de julio de 2017. Con fecha 26 de septiembre de 2017, Sareb, el Accionista Único de la Sociedad en ese momento, aprobó el acogimiento de la Sociedad al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Tal y como se especifica en el apartado 2.5 del presente Documento Informativo, Tempore es un canal alternativo de Sareb para la venta de carteras de activos. Esta desinversión de la cartera de Sareb se materializará mediante el Acuerdo Marco firmado entre Sareb y Témpore mediante el cual Sareb le otorga a Témpore un derecho de primera oferta (ROFO) para que Témpore pueda incorporar en su cartera, activos que cumplan con ciertos requisitos descritos en el Anexo V del presente Documento Informativo.

La gestión de Témpore y sus activos corre a cargo del equipo de gestión de Témpore y un reconocido gestor de carteras inmobiliarias, el Grupo Azora. Adicionalmente, Sareb también prestará algunos servicios, especialmente durante la primera etapa de la Sociedad.

El apoyo de Sareb (el mayor proveedor de activos residenciales en España) a través del Acuerdo Marco, la existencia de un equipo directivo experimentado y potenciales expectativas macro, contribuirán a que Témpore se convierta en uno de los principales vehículos de inversión residencial con una gran vocación de aumentar su tamaño y una clara alternativa para el destino de los ahorros privados.

Cartera actual de Témpore:

La cartera actual de Tempore está compuesta por activos inmobiliarios para ser utilizados como primera residencia, orientados a arrendatarios con un poder adquisitivo medio y localizados en las zonas metropolitanas de las principales ciudades españolas con una amplia demanda de alquiler. La valoración de los activos inmobiliarios a 30 de septiembre de 2017, según el informe de valoración realizado por CBRE Valuation Advisory, S.A. (en adelante, "**CBRE**") (adjunto en el Anexo IV del Documento Informativo), asciende a 175,5 millones de euros.

A fecha del presente Documento Informativo, la cartera inmobiliaria está compuesta por 2.369 unidades, correspondientes a 1.553 activos, clasificados en las siguientes categorías:

- 1) Edificio y promociones completas
- 2) Resto de activos, los cuales se dividen a su vez en:
 - 2.1) Activos dentro de un mismo edificio: viviendas (que pueden incluir sus correspondientes anejos) dentro de un edificio que no es propiedad al 100% de Témpace
 - 2.2) Activos diseminados (en diferentes edificios)

<i>Unidades</i>	<i>Nº de viviendas sin anexos</i>	<i>Nº de viviendas con plazas de aparcamiento y trasteros anexados</i>	<i>Nº de viviendas con plazas de aparcamiento anexados</i>	<i>Nº de viviendas con trasteros anexados</i>	<i>Nº total de viviendas</i>	<i>Nº de plazas de aparcamiento independientes</i>	<i>Nº de plazas de aparcamiento y trasteros independientes</i>	<i>Nº de plazas de trasteros independientes</i>	<i>Total^(*)</i>
Edificio y promociones completas	25	268	7	487	787	848	-	-	1.635
Vallecas	-	79	-	-	79	2	-	-	81
Arganda	-	100	-	487	587	826	-	-	1.413
Bélgica	-	100	-	-	100	-	-	-	100
Dinamarca	-	-	-	111	111	226	-	-	337
Hungría	-	-	-	181	181	226	-	-	407
Islandia	-	-	-	78	78	167	-	-	245
Noruega	-	-	-	117	117	207	-	-	324
Daganzo	25	1	7	-	33	-	-	-	33
Las Lomas	-	1	7	-	8	-	-	-	8
Arándanos	12	-	-	-	12	-	-	-	12
Atalaya	13	-	-	-	13	-	-	-	13
Yebes	-	88	-	-	88	20	-	-	108
Activos dentro de un mismo edificio	121	110	19	21	271	98	11	23	403
Activos diseminados	278	12	16	19	325	5	-	1	331
Total	424	390	42	527	1.383	951	11	24	2.369

(*) El desglose de la cartera de Témpace es el siguiente: 1,383 viviendas, 1,394 plazas de garaje y 952 trasteros, que totalizan 3,730 unidades.

Composición del Consejo de Administración y principales directivos

A fecha del presente Documento Informativo, los miembros del Consejo de Administración de Témpace son:

- D. Nicolás Díaz Saldaña (consejero ejecutivo y Consejero Delegado)
- D. Juan Ramón Dios Rial (consejero dominical)
- D^a. Socorro Fernández Larrea (consejero independiente)

- D. Rafael de Mena Arenas (consejero independiente)
- D. Galo Juan Sastre Corchado (consejero independiente)

Adicionalmente, resaltar que D. Pelayo Barriga Bravo es el director financiero de Témpore.

En el apartado 2.17 del presente Documento Informativo, se incluye una descripción detallada de sus antecedentes profesionales y el perfil de cada uno de ellos.

Auditor de cuentas

Los Estados Financieros Individuales para el periodo comprendido entre el 7 de julio de 2017 y el 31 de octubre de 2017 (en adelante, “**Estados Financieros Intermedios Individuales**”) han sido auditados por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (en adelante, “**PwC**”), sociedad domiciliada en el Paseo de la Castellana nº 259 B, Torre PwC, 28046, Madrid, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 9.267, Folio 75, Hoja M-87.250-1 y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0242

Información financiera histórica

A continuación se presentan los Estados Financieros Intermedios Individuales auditados correspondientes al período comprendido entre el 7 de julio de 2017 y el 24 de noviembre de 2017, incluidos en el Anexo II del presente Documento Informativo.

Balance de situación intermedio a 24 de noviembre de 2017			
<i>(€ miles)</i>			
Activo		Patrimonio neto y pasivo	
ACTIVO NO CORRIENTE	175.737	PATRIMONIO NETO	175.523
Inversiones inmobiliarias	175.458	PASIVO NO CORRIENTE	688
Inversiones financieras a largo plazo	279	Deudas a largo plazo	688
ACTIVO CORRIENTE	1.763	PASIVO CORRIENTE	1.289
Inversiones financieras a corto plazo	259	Deudas a corto plazo	431
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.504	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	858
TOTAL ACTIVO	177,500	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	177.500

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	<i>€ miles</i>
---------------------------------------	----------------

OPERACIONES CONTINUADAS

RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (819)

RESULTADO FINANCIERO -

RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (819)

RESULTADO DEL EJERCICIO (819)

Tal y como se explica en el apartado 2.4 del Documento Informativo, la cartera inmobiliaria actual de la Compañía fue aportada a Témpore el 24 de noviembre de 2017, que es la fecha de cierre de los Estados Financieros Intermedios Individuales auditados. Por este motivo, no hay otras partidas en la cuenta de resultados de la Compañía adicionales a los gastos incurridos exclusivamente por Témpore para la aportación de dichos activos y los relacionados con la incorporación a negociación en el MAB.

En el apartado 2.12. del Documento Informativo se ha detallado la información financiera histórica de la Compañía.

Mención a cualquier salvedad en los informes de auditoría sobre la información financiera

Los Estados Financieros Intermedios Individuales han sido auditados por PwC, quien emitió una opinión sin salvedades con fecha 30 de diciembre de 2017.

Tendencias significativas que afectan al Emisor

A continuación se detalla la cuenta de resultados a 31 de diciembre de 2017, al cual no ha sido objeto de auditoría ni revisión limitada:

<i>€ miles</i>	Diciembre 2017
<i>OPERACIONES CONTINUADAS</i>	
Ingresos	520
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(718)
RESULTADO FINANCIERO	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(718)
RESULTADO DEL EJERCICIO	(718)

En el apartado 2.13. del Documento Informativo se ha detallado la cuenta de resultados a 31 de diciembre de 2017 de la Compañía.

Previsiones o estimaciones de carácter numérico

De conformidad con lo previsto en la Circular del MAB 9/2017, el Consejo de Administración celebrado con fecha 1 de marzo de 2017 ha aprobado estas estimaciones por unanimidad, como información para posibles inversores, así como el seguimiento de las mismas y su cumplimiento, comprometiéndose a informar al Mercado en el caso de que las principales variables de dicho plan de negocio adviertan como probable una desviación, tanto al alza como a la baja, igual o mayor a un 10%.

A continuación se presentan las principales partidas de las previsiones para los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2017 y 2018. La cuenta de resultados estimada, detallada a continuación, no ha sido objeto de auditoría ni revisión limitada ni a ningún tipo de garantía por parte de los auditores independientes de Témpace.

<i>€ miles</i>	31.12.2018	31.12.2019
<i>OPERACIONES CONTINUADAS</i>		
Ingresos	7.111	7.890
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(442)	556
RESULTADO FINANCIERO	-	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(442)	556
RESULTADO DEL EJERCICIO	(442)	556

Las principales hipótesis y asunciones contempladas en la elaboración de las previsiones de la cuenta de resultados se han detallado en el apartado 2.16 del Documento Informativo.

Declaración de capital circulante

El Consejo de Administración de la Sociedad, declara que después de efectuar el análisis necesario con la diligencia debida, la Sociedad dispone del capital circulante (working capital) suficiente para llevar a cabo su actividad durante los 12 meses siguientes a la fecha de solicitud de incorporación al MAB.

Valores

Información relativa a las acciones

A la fecha del presente Documento Informativo, el capital social de Témpore está totalmente suscrito y desembolsado. El importe del mismo asciende a 14.681.486 euros, representado por 14.681.486 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de una sola clase y serie, y con iguales derechos políticos y económicos, representadas mediante anotaciones en cuenta nominativas.

Las acciones de la Sociedad están representadas por medio de anotaciones en cuenta y están inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (en adelante, "**Iberclear**"), con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad número 1, y de sus entidades participantes autorizadas (en adelante, las "**Entidades Participantes**").

Las acciones de la Sociedad son nominativas y están denominadas en euros (€).

En el apartado 3 del presente Documento Informativo, se ha detallado información relativa a las acciones de la Sociedad.

Composición accionarial

El desglose accionarial actual es el siguiente:

Accionista	Participación (%)	Nº de acciones	Valoración (€)
Sareb	98,51%	14.462.339	150.408.325,60
24 investors	1,39%	203.857	2.120.112,80
Treasury stock	0,10%	15.290	159.016,00
Total	100,00%	14.681.486	152.687.454,40

Ninguno de los miembros del Consejo de Administración o directivos de la Sociedad posee una participación igual o mayor al 1%.

Información utilizada para la determinación del precio de referencia

Teniendo en consideración el informe de valoración de los fondos propios de la Compañía a 24 de noviembre de 2017 emitido por CBRE Valuation Advisory, SA, con fecha el 21 de diciembre de 2017, el Consejo de Administración de la Compañía celebrada el 1 de marzo de 2018 fijó un precio de referencia de 10,40 EUR, lo que implica un valor total de fondos propios de 152,7 millones de euros

Riesgos

Antes de adoptar cualquier decisión de invertir en acciones de Témcore deben de tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran en el apartado 2.23 del presente Documento Informativo, los cuales podrían afectar a la evolución del negocio, los resultados, las estimaciones o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad. A continuación se resalta los siguientes:

Riesgo de concentración de la cartera inmobiliaria

Tal y como se explica en el apartado 2.6.1. del presente Documento Informativo, cabe destacar que el 58,9% del valor de los activos al 30 de septiembre de 2017 se encuentra en la provincia de Madrid, y el 23,9% en la provincia de Barcelona. Por lo tanto, las condiciones económicas particulares que presenta esta región podrían afectar negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la cartera de activos, así como afectar negativamente la demanda de viviendas de alquiler e incluso evitar que los inquilinos cumplan sus obligaciones de pago y provocar una disminución en la tasa de ocupación de las propiedades alquiladas por la Compañía.

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 no ejecución de las previsiones

Tal y como detalla en el apartado 2.16. del presente Documento Informativo, la Sociedad ha incluido previsiones para el ejercicio 2017 y 2018, y que son por su naturaleza inciertas y susceptibles de verse o no cumplidas en el futuro, por lo que no deben tomarse como una garantía de resultados futuros y ha de completarse con la lectura de los factores de riesgo recogidos en el presente Documento Informativo. El cumplimiento de las mismas estará condicionado por, entre otras cuestiones, a la materialización de las asunciones contempladas. Resaltar que existen una serie de factores de riesgos, detallados en dicho apartado, que podrían tener un efecto desfavorable significativo en las operaciones, situación financiera, proyecciones y resultados de la Sociedad.

Riesgo de influencia del accionista mayoritario

Sareb, como accionista mayoritario de la Compañía con una participación accionaria de 98,51% a la fecha del Documento Informativo, podría aprobar resoluciones corporativas por su cuenta, incluso si sus intereses entran en conflicto con los intereses de los accionistas de la Compañía. No se puede asegurar que los intereses de Sareb coincidan con los intereses de los demás accionistas actuales o con los posibles compradores de las acciones de la Compañía.