

Madrid, a 17 de octubre de 2019

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 226 del Texto Refundido de la Ley de Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), TÉMPORE PROPERTIES SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**”) pone en conocimiento del mercado lo siguiente:

HECHO RELEVANTE

Previsiones para el ejercicio 2019

Introducción:

Tal y como se informó mediante los correspondientes Hechos Relevantes, con fecha 4 de julio de 2019 la Sociedad firmó un contrato de financiación corporativa por importe de 195.882 miles de euros (“Term Facility”), dispuesto el 7 de agosto de 2019.

Adicionalmente, con fecha de 5 de agosto de 2019 la Junta General extraordinaria de la Sociedad aprobó un reparto de prima de emisión por importe de 192.109 miles de euros.

Por último, tal y como se informó mediante Hecho Relevante del 8 de agosto de 2019, el entonces principal accionista de la Sociedad con un 99,12%, la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A., (en adelante, “**Sareb**”), llegó a un acuerdo con Témpore Holdings SCSp (sociedad controlada por TPG Real Estate Partners III. LP, en adelante “**TPG**”) mediante el cual esta última se convirtió en la propietaria del 75% del capital de la Sociedad. Dicho porcentaje aumentó hasta el 75,7% tras la adquisición de un determinado número de acciones a los minoritarios de la Sociedad en el marco de la Oferta de Compra formulada por TPG, cuyo resultado fue publicado mediante Hecho Relevante de fecha 9 de agosto de 2019.

Teniendo en cuenta los hitos mencionados anteriormente, la Sociedad ha considerado necesario actualizar nuevas previsiones para el ejercicio 2019. Los motivos fundamentales que han motivado la presentación de dichas previsiones han sido, por un lado, el gasto financiero derivado de la nueva financiación corporativa firmada en julio de 2019; y por otro, el hecho de que no se han formalizado adquisiciones por 70 millones de euros (cuyo impacto se estimaba en el cuarto trimestre de 2019), tal y como se incluían en las proyecciones presentadas en el Documento de Ampliación Reducido publicado en diciembre 2018.

Actualización de las provisiones para el ejercicio 2019:

A continuación, se presentan las provisiones actualizadas para el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2019:

Cuenta de Resultados 2019 (miles €)	2019
Ingresos	11.552
Gastos de personal	(784)
Otros gastos de explotación	(9.388)
Servicios exteriores	(7.677)
Tributos	(1.352)
Pérdidas por deterioro de crédito comerciales	(359)
Amortización de las inversiones inmobiliarias	(3.521)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovil	318
Resultado operativo	(1.823)
Resultado financiero	(1.986)
Resultado antes de impuestos	(3.809)
Impuesto de sociedades	(81)
Resultado después de impuestos	(3.890)

Las principales hipótesis y suposiciones utilizadas en la preparación de las provisiones se enumeración a continuación:

a) Hipótesis Generales:

- No se han asumido adquisiciones de activos durante el periodo restante a la finalización del ejercicio 2019.
- Se han estimado gastos de off/onboarding derivados de un cambio del Property Manager en el cual se encuentra inmerso la Sociedad.

b) Hipótesis de Ingresos:

- A 30 de septiembre de 2019 la ocupación total de la cartera alcanzaba el 78,4%. Se espera que dicho ratio continúe aumentando sostenidamente hasta final de ejercicio como parte del proceso de ocupación de la cartera aportada en diciembre de 2018. Al inicio del año esta cartera contaba con una ocupación del 35,7%, habiéndose incrementado hasta el 72,3% a 30 de septiembre de 2019.
- En cuanto a los ingresos, se estima que los activos que no roten incrementarán los ingresos en el índice de precios al consumidor (IPC) sobre la renta promedio del año anterior. Para los nuevos contratos que se firmen, se estima un incremento del alquiler de un 3,5% considerando las rentas de mercado actuales.



- La tasa de morosidad se estima en un 2,5% neto para el ejercicio 2019. Este gasto se ha incluido en el apartado “pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales”.
- c) Servicios Exteriores: se incluyen en este apartado los gastos directos asociados a los activos, los gastos asociados al Asset y Property Management, así como los gastos de servicios profesionales independientes y otros.
- Gastos directos asociados a los activos: tales como comunidades de propietarios, gastos de mantenimiento, seguros, suministros, publicidad y gastos de seguridad. Las nuevas provisiones recogen un menor importe en estas partidas como consecuencia de considerar un menor perímetro de activos con respecto a las anteriores provisiones, que recogían 70 millones de euros de nuevas adquisiciones.
 - Asset y Property management fee: la Sociedad se encuentra inmersa en un cambio del proveedor de dichos servicios que tendrá lugar el 30 de noviembre de 2019, fecha de vencimiento del actual contrato. Esto supondrá la desaparición de los servicios de Asset management a partir de dicha fecha, por un lado, y el devengo en 2019 de gastos de off/onboarding de la migración de activos, los cuales se estiman aproximadamente en 250 mil euros.
 - Servicios de profesionales independientes y otros: bajo este concepto se registran, entre otros, gastos tales como servicios de profesionales externos (auditores, servicios jurídicos, valoradores, etc), gastos de contabilidad y gastos de cotización en el MAB.
- d) Gasto Financiero: Con motivo de la nueva financiación corporativa por importe de 195.882 miles de euros firmada en julio de 2019 y dispuesta en agosto del mismo año, la Sociedad devengará un gasto financiero que se estima que a 31 de diciembre de 2019 ascienda a 1.986 miles de euros.

Criterios comparables:

La información financiera utilizada en las proyecciones se ha obtenido utilizando criterios contables consistentes con los que se utilizan para la preparación de las Cuentas Anuales y los Estados Financieros Intermedios, por tanto, se considera que las mismas son comparables con la información financiera histórica de la Sociedad.



Témcore
Properties

Aprobación del Consejo de Administración de estas previsiones y estimaciones con indicación detallada, en su caso, de los votos en contra

El Consejo de Administración celebrado el día 11 de octubre de 2019 ha aprobado por unanimidad estas estimaciones. El Consejo de Administración se compromete a informar al Mercado en cuanto advierta como probable que las cifras reales difieren significativamente de las previstas.

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