

INFORME ELABORADO POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE TÉMPORE PROPERTIES SOCIMI, S.A., EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE ACUERDO SOBRE EL AUMENTO DE CAPITAL MEDIANTE CAPITALIZACIÓN DE CRÉDITOS, INCLUIDA EN EL SEGUNDO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS CONVOCADA PARA SU CELEBRACIÓN EL 22 DE ABRIL DE 2020, EN PRIMERA CONVOCATORIA, Y EL 23 DE ABRIL DE 2020, EN SEGUNDA CONVOCATORIA

1. OBJETO DEL INFORME

El presente informe se formula en relación con la propuesta de acuerdo de aumento de capital mediante compensación de créditos de Témpore Properties SOCIMI, S.A., (“**Témpore**” o la “**Sociedad**”), sin derechos de suscripción preferente, y la consiguiente modificación estatutaria, que se someterá a la consideración de la Junta General ordinaria de accionistas de Témpore, convocada para su celebración el día 22 de abril de 2020 en primera convocatoria, y el día 23 de abril de 2020 en segunda convocatoria.

2. DESCRIPCIÓN DE LA OPERACIÓN

La propuesta de acuerdo se refiere al aumento de capital social de la Sociedad, fijado actualmente en la cuantía de 27.073.971 euros, hasta la cifra de 30.786.830 euros, es decir, aumentarlo por un importe de 3.712.859 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 3.712.859 nuevas acciones ordinarias de 1,00 euro de valor nominal cada una (las “**Acciones Nuevas**”), de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, representadas por medio de anotaciones en cuenta (el “**Aumento de Capital**”).

Las Acciones Nuevas se emitirán por su valor nominal de 1,00 euro más una prima de emisión de 4,07 euros por acción, de lo que resulta un tipo de emisión por acción (capital más prima de emisión) de 5,07 euros. En consecuencia, el importe total a desembolsar en concepto de capital y prima de emisión ascenderá a la cantidad de 18.824.195,13 euros, sin perjuicio de la posibilidad de suscripción incompleta.

El valor nominal y la prima de emisión correspondientes a las Acciones Nuevas serán desembolsados íntegramente mediante la compensación de los créditos frente a la Sociedad que se indican más adelante.

La citada propuesta de acuerdo se someterá a la aprobación de la Junta General ordinaria de accionistas convocada para el día 22 de abril de 2020 en primera convocatoria, y el día 23 de abril de 2020, en segunda convocatoria.

El presente informe se formula por el Consejo de Administración de la Sociedad en cumplimiento de lo previsto en los siguientes artículos 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**”):

- artículo 286, respecto de la correspondiente modificación estatutaria en relación con el artículo 297.1 a), referido a la delegación en el Consejo de Administración de la facultad de señalar la fecha y condiciones del aumento de capital ya acordado; y

- artículo 301, con el objeto de describir la propuesta relativa al Aumento de Capital y, en concreto: (i) la naturaleza y características de los créditos que serían objeto de compensación en el marco del Aumento de Capital (ii) la identidad de los aportantes de los referidos créditos; (iii) el número de acciones que habrían de emitirse; (iv) la cuantía del aumento de capital; y (v) la manifestación expresa de concordancia de los datos relativos a los créditos con la contabilidad de la Sociedad.

A continuación, se ofrece a los accionistas, en primer lugar, una explicación de la operación que se propone a la Junta General y las razones que justifican el Aumento de Capital. Seguidamente, se emiten conjuntamente, aunque expuestos en apartados diferentes, los informes previstos en la Ley de Sociedades de Capital a los efectos del artículo 286, en relación con el 297.1 a) y 301. Finalmente, se incluye en el apartado final la propuesta de acuerdo de Aumento de Capital que se someterá a la aprobación de la referida Junta General ordinaria.

3. DESCRIPCIÓN, CONTEXTO DEL AUMENTO DE CAPITAL Y RAZONES DE LA OPERACIÓN

Para que la referida propuesta de aumento del capital social pueda ser sometida a la aprobación de la Junta General de Accionistas de la Sociedad, resulta preceptivo, a tenor de lo previsto en los referidos artículos 286, 296, 297 y 301 de la Ley de Sociedades de Capital, y en la medida en que el acuerdo de aumento de capital conlleva necesariamente la modificación del artículo 6 de los Estatutos Sociales relativo a la cifra del capital, que el Consejo de Administración formule el presente informe, que contiene la justificación de la propuesta de acuerdo.

Asimismo, el artículo 287 de Ley de Sociedades de Capital requiere que en el anuncio de convocatoria de la junta general se expresen con la debida claridad los extremos que hayan de modificarse y que se haga constar el derecho que corresponde a todos los accionistas de examinar en el domicilio social el texto íntegro de la modificación propuesta y del informe sobre la misma, así como la posibilidad de solicitar la entrega o el envío gratuito de dichos documentos.

El Consejo de Administración de la Sociedad plantea esta propuesta de acuerdo a la Junta General de la Sociedad al entender que, en la situación actual, conviene al interés social elevar el capital social de la Sociedad al objeto de fortalecer su estructura de capital y financiera, de forma que le permita reducir el apalancamiento del negocio, fortalecer el circulante, mejorar los ratios de recursos propios y reducir el nivel de endeudamiento con proveedores. Por tanto, la operación aquí propuesta reforzará la capacidad de la Sociedad para cumplir con sus obligaciones financieras.

En este contexto, y a la vista del interés mostrado por un acreedor de la Sociedad, el Consejo de Administración ha visto confirmada su decisión de proponer a la Junta General de la Sociedad la aprobación de un aumento de capital por compensación de créditos.

4. INFORME A LOS EFECTOS DEL ARTÍCULO 286 DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL

4.1 ESTRUCTURA DEL CAPITAL SOCIAL DE LA SOCIEDAD

A la fecha del presente informe, el capital social de la Sociedad asciende a 27.073.971 euros, representado por 27.073.971 acciones de 1,00 euro de valor nominal cada una, íntegramente suscritas y desembolsadas, todas ellas pertenecientes a la misma clase y serie.

4.2 IMPORTE DEL AUMENTO DE CAPITAL

El Consejo de Administración propone llevar a cabo un aumento de capital mediante compensación de créditos por importe de 3.712.859 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 3.712.859 nuevas acciones ordinarias de 1,00 euro de valor nominal cada una, representadas por medio de anotaciones en cuenta.

Las Acciones Nuevas se emiten por su valor nominal de 1,00 euro más una prima de emisión de 4,07 euros por acción, de lo que resulta un tipo de emisión por acción (capital más prima de emisión) de 5,07 euros. En consecuencia, el importe de la prima de emisión total correspondiente a las Acciones Nuevas asciende a 15.111.336,13 euros, siendo el importe total a desembolsar en concepto de capital y prima de emisión de 18.824.195,13 euros, sin perjuicio de la posibilidad de suscripción incompleta.

El valor nominal y la prima de emisión correspondientes a las Acciones Nuevas serán desembolsadas íntegramente mediante la compensación de los créditos frente a Témpore que se indican más adelante.

4.3 DERECHOS DE SUSCRIPCIÓN PREFERENTE

En atención a las características del Aumento de Capital, y a tenor de lo establecido en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital, en el Aumento de Capital no existirán derechos de suscripción preferente sobre las Acciones Nuevas.

4.4 REPRESENTACIÓN DE LAS ACCIONES NUEVAS

Las Acciones Nuevas, al igual que las ya existentes, estarán representadas mediante anotaciones en cuenta, cuyo registro contable está 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 en los términos establecidos en las normas vigentes en cada momento.

4.5 DERECHOS DE LAS ACCIONES NUEVAS

Las Acciones Nuevas atribuirán a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación a partir de la fecha en que la Sociedad declare suscrito y desembolsado el Aumento de Capital y las Acciones Nuevas queden inscritas a su nombre en los correspondientes registros contables. En particular, en cuanto a los derechos económicos, las Acciones Nuevas darán derecho a los dividendos sociales, a cuenta o definitivos, cuya distribución se acuerde a partir de esa fecha.

4.6 SUSCRIPCIÓN INCOMPLETA

Según lo establecido en el artículo 311 de la Ley de Sociedades de Capital, se prevé expresamente la posibilidad de suscripción incompleta del Aumento de Capital, en cuyo caso el capital quedará ampliado en la cuantía de las suscripciones efectuadas, quedando sin efecto en cuanto al resto.

4.7 MODIFICACIÓN DE ESTATUTOS

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 297.2 de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración (o la persona facultada al efecto de conformidad con lo previsto en la propuesta de acuerdo incluida en este informe) modificará la redacción del artículo 6 de los Estatutos Sociales para adaptarlo a la nueva cifra de capital social y número de acciones resultantes del Aumento de Capital.

4.8 SOLICITUD DE ADMISIÓN A NEGOCIACIÓN

Se acuerda solicitar la incorporación de las Acciones Nuevas en el segmento para SOCIMIs del Mercado Alternativo Bursátil, en los términos que se prevea en el Documento de Ampliación Reducido (o en el documento que resulte exigible para la incorporación de las Acciones Nuevas al referido mercado), haciéndose constar expresamente el sometimiento de la Sociedad a las normas que existan o que puedan dictarse y, especialmente, sobre contratación, permanencia y exclusión de la cotización.

Se hace constar expresamente que, en el caso de posterior solicitud de exclusión de la negociación de las acciones de la Sociedad del segmento para SOCIMIs del Mercado Alternativo Bursátil, si esta no estuviese respaldada por la totalidad de los accionistas, Témpore estará obligada a ofrecer a los accionistas que no hubieran votado a favor la adquisición de sus acciones al precio que resulte de la regulación de las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión, todo ello conforme a lo previsto en el texto refundido de los Estatutos Sociales.

5. INFORME A LOS EFECTOS DEL ARTÍCULO 301 DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL

Los préstamos susceptibles de compensación en la suscripción del Aumento de Capital son los que se refieren a continuación, con expresa indicación de su titular e importes y fecha de otorgamiento, tal y como estos datos se recogen en la contabilidad social. Las Acciones Nuevas podrán ser suscritas y desembolsadas íntegramente por el acreedor que se relaciona a continuación, o por aquellos que lo hayan sustituido antes de la ejecución del presente acuerdo y hayan notificado a la Sociedad tal sustitución:

CRÉDITOS		
Acreedor	Contrato	Importe capitalizable
Témpore Holdings SCSp	"Interest-free Loan Agreement" de 24 de febrero de 2020	9.500.000 €
Témpore Holdings SCSp	"Assignment Agreement" de 6 de marzo de 2020	9.324.200 €
	TOTAL	18.824.200 €

El valor nominal y la prima de emisión de las Acciones Nuevas quedarán íntegramente desembolsados una vez que se ejecute la compensación de los créditos objeto de capitalización indicados en la tabla anterior, que quedarán automáticamente extinguidos en el importe compensado como consecuencia de la ejecución del Aumento de Capital.

Estos créditos, en los importes que sus titulares acuerden destinar en la suscripción, cumplirán, en el momento de su compensación, con los requisitos para la capitalización de créditos establecidos en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, al estar vencidos y ser 100% líquidos y exigibles.

El Consejo de Administración, atendiendo a los criterios expuestos, considera que el tipo de emisión es el adecuado teniendo en cuenta las condiciones existentes a la fecha del presente informe.

El cumplimiento de los requisitos del citado artículo 301 para la capitalización de créditos quedará confirmado en la certificación expedida como informe especial con carácter previo a la convocatoria de la Junta General por el auditor de cuentas de Témpore, Grant Thornton S.L.P., Sociedad Unipersonal, entidad con domicilio social en la calle Paseo de la Castellana nº 81, piso 11, 28046, con N.I.F. número B-08.914.830.

6. DELEGACIÓN DE FACULTADES

Al amparo de lo establecido en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital, se propone delegar en el Consejo de Administración la facultad de declarar el Aumento de Capital suscrito y desembolsado, total o parcialmente y, por tanto, cerrado, estableciendo las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el presente acuerdo.

En este sentido, se propone delegar expresamente en el Consejo de Administración, con toda la amplitud que se requiera en Derecho, la facultad para determinar el importe del aumento del capital y el número de acciones a emitir, todo ello en función de los créditos efectivamente capitalizados y de conformidad con la certificación emitida por el auditor de cuentas de la Sociedad.

Habida cuenta de la indivisibilidad de las acciones de la Sociedad y de la imposibilidad de emitir o entregar fracciones de una acción, en el supuesto de que el valor de los créditos efectivamente capitalizados no se corresponda con un número entero de acciones de la Sociedad a emitir, considerando el nominal más prima de emisión acordada, Témpore Holdings SCSp renunciará a la última fracción de acción de la Sociedad que le pudiera corresponder, de tal forma que el número de acciones de la Sociedad a emitir y entregar a Témpore Holdings SCSp sea un número entero.

7. PROPUESTA DE ACUERDO

En virtud de todo lo anterior, se presenta a la Junta General ordinaria de accionistas la propuesta que a continuación se indica:

“2. AUMENTO DEL CAPITAL SOCIAL POR IMPORTE NOMINAL DE 3.712.859 EUROS, MEDIANTE LA EMISIÓN Y PUESTA EN CIRCULACIÓN DE 3.712.859 NUEVAS ACCIONES ORDINARIAS DE 1,00 EURO DE VALOR NOMINAL CADA UNA, CON UNA PRIMA DE EMISIÓN POR ACCIÓN DE 4,07 EUROS Y CON PREVISIÓN DE SUSCRIPCIÓN INCOMPLETA, QUE SE SUSCRIBIRÁN Y DESEMBOLSARÁN ÍNTEGRAMENTE MEDIANTE COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS. DELEGACIÓN EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, CON FACULTADES DE SUSTITUCIÓN, DE 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.

2.1 Aumento de capital

*Se acuerda aumentar el capital social de la Sociedad, fijado actualmente en la cuantía de 27.073.971 euros, hasta la cifra de 30.786.830 euros, es decir, aumentarlo por un importe de 3.712.859 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 3.712.859 nuevas acciones ordinarias, de carácter nominativo, de 1,00 euro de valor nominal cada una (las “**Acciones Nuevas**”), de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, representadas por medio de anotaciones en cuenta (el “**Aumento de Capital**”).*

Las Acciones Nuevas se emiten por su valor nominal de 1,00 euro más una prima de emisión total de 15.111.336,13 euros, es decir, una prima de emisión de 4,07 euros por acción, de lo que resulta un tipo de emisión por acción (capital más prima de emisión) de 5,07 euros. En consecuencia, el importe total a desembolsar en concepto de capital y prima de emisión ascenderá a la cantidad de 18.824.195,13 euros, esto es, sin perjuicio de la posibilidad de suscripción incompleta.

El valor nominal y la prima de emisión correspondientes a las Acciones Nuevas serán desembolsadas íntegramente mediante la compensación de los créditos frente a la Sociedad que se indican más adelante.

2.2 Suscripción y desembolso de las Acciones Nuevas

Las Acciones Nuevas podrán ser suscritas y desembolsadas íntegramente por el acreedor que se relaciona a continuación, o por aquellos que lo hayan sustituido antes de la ejecución del presente acuerdo y hayan notificado a la Sociedad tal sustitución, a un tipo de emisión de 5,07 euros por acción.

CRÉDITOS		
Acreeedor	Contrato	Importe capitalizable
Témpore Holdings SCSp	“Interest-free Loan Agreement” de 24 de febrero de 2020	9.500.000 €
Témpore Holdings SCSp	“Assignment Agreement” de 6 de marzo de 2020	9.324.200 €
	TOTAL	18.824.200 €

El valor nominal y la prima de emisión de las Acciones Nuevas quedarán íntegramente desembolsados una vez que se ejecute la compensación de los créditos objeto de capitalización indicados en la tabla anterior, que quedarán automáticamente extinguidos en el importe compensado como consecuencia de la ejecución del Aumento de Capital.

Estos créditos, en los importes que sus titulares acuerden destinar en la suscripción, cumplirán, en el momento de su compensación, con los requisitos para la capitalización de créditos establecidos en el artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital, al estar totalmente vencidos y ser 100% líquidos y exigibles, tal y como se acredita en el informe preparado por el Consejo de Administración preparado al efecto. El cumplimiento de los requisitos del citado artículo 301 para la capitalización de créditos quedará confirmado en la certificación expedida como informe especial con carácter previo a la convocatoria de la Junta General por el auditor de cuentas de la Sociedad, Grant Thornton S.L.P., Sociedad Unipersonal, entidad con domicilio social en la calle Paseo de la Castellana 81, piso 11, 28046 y con N.I.F. número B-08.914.830.

El informe y certificados del auditor de cuentas de la Sociedad mencionados se incorporarán a la escritura pública que documente la ejecución del Aumento de Capital.

2.3. Inexistencia del derecho de suscripción preferente

Al referirse el Aumento de Capital a un aumento de capital por compensación de créditos, queda excluido el derecho de suscripción preferente sobre las Acciones Nuevas que corresponde a los actuales accionistas de la Sociedad, de conformidad con lo establecido en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital.

2.4. Representación de las Acciones Nuevas

Las Acciones Nuevas estarán representadas mediante anotaciones en cuenta, cuyo registro contable está 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 en los términos establecidos en las normas vigentes en cada momento.

2.5. Derechos de las Acciones Nuevas

Las Acciones Nuevas atribuirán a sus titulares los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de la Sociedad actualmente en circulación a partir de la fecha en que la Sociedad declare suscrito y desembolsado el Aumento de Capital y las Acciones Nuevas queden inscritas a su nombre en

los correspondientes registros contables. En particular, en cuanto a los derechos económicos, las Acciones Nuevas darán derecho a los dividendos sociales, a cuenta o definitivos, cuya distribución se acuerde a partir de esa fecha.

2.6. Suscripción incompleta

Según lo establecido en el artículo 311 de la Ley de Sociedades de Capital, se prevé expresamente la posibilidad de suscripción incompleta del Aumento de Capital, en cuyo caso el capital quedará ampliado en la cuantía de las suscripciones efectuadas, quedando sin efecto en cuanto al resto.

2.7. Ejecución del aumento

Al amparo de lo establecido en el artículo 297.1.a) de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración declarará el Aumento de Capital suscrito y desembolsado, total o parcialmente y, por tanto, cerrado, estableciendo las condiciones del mismo en todo lo no previsto en el presente acuerdo.

En este sentido, se delega expresamente en el Consejo de Administración, con toda la amplitud que se requiera en Derecho, la facultad para determinar el importe del aumento del capital y el número de acciones a emitir, todo ello en función de los créditos efectivamente capitalizados y de conformidad con la certificación emitida por el auditor de cuentas de la Sociedad.

Habida cuenta de la indivisibilidad de las acciones de la Sociedad y de la imposibilidad de emitir o entregar fracciones de una acción, en el supuesto de que el valor de los créditos efectivamente capitalizados no se corresponda con un número entero de acciones de la Sociedad a emitir, considerando el nominal más prima de emisión acordada, Témpore Holdings SCSp renunciará a la última fracción de acción de la Sociedad que le pudiera corresponder, de tal forma que el número de acciones de la Sociedad a emitir y entregar a Témpore Holdings SCSp sea un número entero.

2.8. Modificación de los Estatutos Sociales

Se acuerda modificar el artículo 6 de los Estatutos Sociales de la Sociedad, delegando a su vez su redacción definitiva a favor del Consejo de Administración, en función de las acciones que sean suscritas y desembolsadas.

3. INCORPORACIÓN DE LAS ACCIONES DERIVADAS DEL AUMENTO DE CAPITAL SOCIAL AL MERCADO ALTERNATIVO BURSÁTIL.

Se acuerda solicitar la incorporación de las Acciones Nuevas al segmento de SOCIMIs del Mercado Alternativo Bursátil, en los términos que se prevea en el Documento de Ampliación Reducido (o en el documento que resulte exigible para la incorporación de las Acciones Nuevas al referido mercado), haciéndose constar expresamente el sometimiento de la Sociedad a las normas que existan o que puedan dictarse y, especialmente, sobre contratación, permanencia y exclusión de la cotización.

Se hace constar expresamente que, en el caso de posterior solicitud de exclusión de la negociación de las acciones de la Sociedad del segmento de SOCIMIs del Mercado Alternativo Bursátil, esta se adoptará con las formalidades y cumpliendo los requisitos previstos en la legislación vigente”.



En atención a lo expuesto, se solicita de los accionistas la aprobación de la propuesta que se formula.

Madrid, 20 de marzo de 2020