



Madrid, 31 de octubre de 2024

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**"), en virtud de lo previsto en el artículo artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 del texto refundido de la Ley 6/2023 de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los servicios de Inversión, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity (BME MTF Equity), sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (la "**Circular 3/2020 del BME MTF Equity**"), en sus redacciones vigentes, por medio de la presente, hace público la siguiente información financiera correspondiente al primer semestre de 2024:

- Informe de revisión limitada correspondiente a los estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024.
- Estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024.
- Información financiera de carácter individual (balance y cuenta de resultados) del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024 (Anexo I).

En cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 3/2020 del BME MTF Equity se deja expresa constancia de que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

La documentación anterior también se encuentra a disposición del mercado en la página web de la Sociedad (www.fidere-socimi.com).

Atentamente,

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

Dña. Enif Lobelos San José
Secretaria no consejera del Consejo de Administración

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados correspondientes
al periodo de seis meses terminado el
30 de junio de 2024 elaborados conforme
a las Normas Internacionales de
Información Financiera (NIIF) adoptadas
por la Unión Europea, junto con el Informe
de Revisión Limitada

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

A los Accionistas de Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A., por encargo del Consejo de Administración:

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos (en adelante los estados financieros intermedios) de Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. (en adelante “la Sociedad Dominante”) y sociedades dependientes (en adelante “el Grupo”), que comprenden el estado de situación financiera al 30 de junio de 2024, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los Administradores de la Sociedad Dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos realizado nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, “Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad”. Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios adjuntos.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos del período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos por la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.

Párrafos de énfasis

Llamamos la atención sobre la Nota 2.1 de las notas explicativas adjuntas, en la que se menciona que los citados estados financieros intermedios adjuntos no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

Párrafo sobre otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de los Administradores de Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A., en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020, de 30 de julio de 2020 y modificada por la Circular 2/2022, de 22 de julio de 2022 del BME Growth sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".

DELOITTE AUDITORES, S.L.



Martín Alurralde Serra

31 de octubre de 2024



UKGWY06262

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 elaborados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea

Estado de Situación Financiera Resumido Consolidado al 30 de junio de 2024.

(Cifras expresadas en euros)

ACTIVO	NOTA	30.06.2024	31.12.2023
ACTIVO NO CORRIENTE		503.303.036	504.500.215
Inversiones Inmobiliarias	4	499.562.340	500.922.435
Terrenos		163.920.765	164.080.997
Construcciones		335.641.575	336.841.438
Inversiones financieras a largo plazo		3.730.613	3.567.697
Derivados		-	139.816
Otros activos financieros		3.730.613	3.427.881
Activos por impuesto diferido		10.083	10.083
ACTIVO CORRIENTE		55.381.078	86.875.017
Deudores Comerciales y otras cuentas a cobrar		1.719.745	1.281.799
Clientes por ventas y prestación de servicios		1.427.986	1.097.000
Deudores varios		20.816	20.816
Activos por impuesto corriente		134.264	63.859
Otros créditos con las Administraciones Públicas		136.679	100.124
Inversiones en empresas vinculadas	11	180.850	129.605
Créditos a empresas vinculadas		180.850	129.605
Inversiones financieras a corto plazo		17.932.760	17.453.345
Derivados	8.2	5.623.385	5.195.951
Otros activos financieros		12.309.375	12.257.394
Periodificaciones a corto plazo		-	113.598
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		35.547.723	67.896.670
Tesorería		35.547.723	67.896.670
TOTAL		558.684.114	591.375.232

Las Notas 1 a 16 descritas en las Notas explicativas adjuntas y Anexo I, forman parte integrante del estado de situación financiera resumido consolidado a 30 de junio de 2024.

Estado de Situación Financiera Resumido Consolidado al 30 de junio de 2024.

(Cifras expresadas en euros).

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTA	30.06.2024	31.12.2023
PATRIMONIO NETO		10.033.101	11.623.710
FONDOS PROPIOS	5	7.001.622	12.312.965
Capital social		10.074.324	10.074.324
Capital escriturado		10.074.324	10.074.324
Reserva legal y otras		2.013.825	2.013.894
Reservas en sociedades consolidadas por integración global		(40.152.379)	(49.994.427)
Acciones y part. en patrimonio propias		(104.109)	(92.036)
Otras reservas de la Sociedad dominante		(5.443.620)	(3.839.784)
Otras aportaciones de socios		45.813.722	45.813.722
Resultado del ejercicio		(5.200.141)	8.337.272
Ajustes por cambios de valor	5.8	3.031.479	(689.255)
Operaciones de cobertura		3.031.479	(689.255)
PASIVO NO CORRIENTE		518.497.108	505.489.234
Deudas a largo plazo	8	448.662.901	444.725.799
Deudas con entidades de crédito		437.275.624	433.365.822
Otros pasivos financieros		11.387.277	11.359.977
Deudas con empresas vinculadas a largo plazo	11	69.834.207	60.763.435
PASIVO CORRIENTE		30.153.905	74.262.288
Provisiones a corto plazo	7	13.600.000	13.600.000
Deudas a corto plazo	8	6.565.398	5.811.771
Deudas con entidades de crédito		4.299.324	3.773.210
Otros pasivos financieros		2.266.074	2.038.561
Deudas con empresas vinculadas a corto plazo	11	62.212	45.157.944
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	9	9.925.401	9.692.573
Proveedores		8.708.991	9.370.324
Proveedores, empresas vinculadas	11	34.662	115.009
Pasivos por impuestos corrientes		71.145	31.431
Otras deudas con las Administraciones Públicas		1.065.137	134.325
Anticipos de clientes		45.466	41.484
Periodificaciones a corto plazo		894	-
TOTAL		558.684.114	591.375.232

Las Notas 1 a 16 descritas en las Notas explicativas adjuntas y Anexo I, forman parte integrante del estado de situación financiera resumido consolidado a 30 de junio de 2024.

Cuenta de Resultados Resumida Consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.

(Cifras expresadas en euros).

CUENTA DE RESULTADOS	NOTA	30.06.2024	30.06.2023
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	10.1	25.945.073	24.033.583
Prestación de servicios		25.945.073	24.033.583
Otros ingresos de explotación		53.010	96.586
Otros gastos de explotación	10.2	(9.531.156)	(14.742.280)
Servicios exteriores		(7.598.176)	(12.886.079)
Tributos		(972.541)	(1.046.254)
Pérdidas, deterioro y variación de provisión de op. comerciales		(282.337)	(218.106)
Otros gastos de gestión corriente		(678.102)	(591.841)
Amortización del inmovilizado	4	(5.817.265)	(5.671.711)
Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado	4	390.160	286.736
Resultados por enajenaciones y otros		390.160	286.736
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	6	41.441	46.859
Otros resultados		863	25.952
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		11.082.126	4.075.725
Ingresos financieros		164.686	315
De valores negociables y otros instrumentos financieros		164.686	315
Gastos financieros		(16.407.239)	(11.996.975)
Por deudas con empresas vinculadas	11	(814.277)	(1.351.602)
Por deudas con terceros	8	(15.592.962)	(10.645.373)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	3	-	22.343.042
Resultado por enajenaciones y otras		-	22.343.042
RESULTADO FINANCIERO		(16.242.553)	10.346.382
RESULTADO CONSOLIDADO ANTES DE IMPUESTOS		(5.160.427)	14.422.107
Impuestos sobre beneficios		(39.714)	-
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		(5.200.141)	14.422.107
RESULTADO CONSOLIDADO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE		(5.200.141)	14.422.107
Resultado neto atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante		(5.200.141)	14.422.107
Nº Medio de acciones en circulación		10.070.290	10.074.763
Resultado básico por acción (en euros)	5.7	(0,52)	1,43
Resultado diluido por acción (en euros)	5.7	(0,52)	1,43

Las Notas 1 a 16 descritas en las Notas explicativas adjuntas y Anexo I, forman parte integrante de la cuenta de resultados resumida consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.

Estado del Resultado Global Resumido Consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.

(Cifras expresadas en euros)

	NOTA	30.06.2024	30.06.2023
RESULTADO DE LA CUENTA DE RESULTADOS RESUMINIDA CONSOLIDADA (I)		(5.200.141)	14.422.107
- Por cobertura de los flujos de efectivo		4.150.331	4.305.698
TOTAL RESULTADOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO (II)		4.150.331	4.305.698
- Por cobertura de los flujos de efectivo	8.2	(429.597)	(115.441)
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE RESULTADOS RESUMIDA CONSOLIDADA (III)		(429.597)	(115.441)
TOTAL RESULTADOS RECONOCIDOS (I + II + III)		(1.479.407)	18.612.364

Las Notas 1 a 16 descritas en las Notas explicativas adjuntas y Anexo I, forman parte integrante del estado del resultado global resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Resumido Consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.
(Cifras expresadas en euros)

	Capital Social	Reservas	Reservas en Sociedades Consolidadas por integración global	Otras reservas de la Sociedad Dominante	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio atribuido a la Sdad. Dominante	Acciones Propias	Dividendo a cuenta	Ajustes por cambios de valor	TOTAL
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022	10.074.324	2.013.894	(54.603.128)	(3.839.784)	77.478.966	25.361.808	(82.965)	(15.000.000)	-	41.403.115
I. Total resultado consolidado reconocido	-	-	-	-	-	14.422.107	-	-	4.190.257	18.612.364
II. Operaciones con accionistas o propietarios	-	(16)	4.145.913	-	(31.665.244)	(25.361.808)	(4.053)	15.000.000	-	(37.885.208)
Distribución del resultado	-	-	4.502.451	-	-	(25.361.808)	-	15.000.000	-	(5.859.357)
Distribución de aportación de socios	-	-	-	-	(31.665.244)	-	-	-	-	(31.665.244)
Adquisición de acciones propias	-	(16)	-	-	-	-	(4.053)	-	-	(4.069)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(356.538)	-	-	-	-	-	-	(356.538)
SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2023	10.074.324	2.013.878	(50.457.215)	(3.839.784)	45.813.722	14.422.107	(87.018)	-	4.190.257	22.130.271
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023	10.074.324	2.013.894	(49.994.427)	(3.839.784)	45.813.722	8.337.272	(92.036)	-	(689.255)	11.623.710
I. Total resultado consolidado reconocido	-	-	-	-	-	(5.200.141)	-	-	3.720.734	(1.479.407)
II. Operaciones con accionistas o propietarios	-	(69)	9.842.048	(1.603.836)	-	(8.337.272)	(12.073)	-	-	(111.202)
Distribución del resultado	-	-	9.941.108	(1.603.836)	-	(8.337.272)	-	-	-	-
Adquisición de acciones propias	-	(69)	-	-	-	-	(12.073)	-	-	(12.142)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(99.060)	-	-	-	-	-	-	(99.060)
SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2024	10.074.324	2.013.825	(40.152.379)	(5.443.620)	45.813.722	(5.200.141)	(104.109)	-	3.031.479	10.033.101

Las Notas 1 a 16 descritas en las notas explicativas adjunta y Anexo I, forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.

Estado de Flujos de Efectivo Resumido Consolidado Correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.
(Cifras expresadas en euros)

	NOTA	30.06.2024	30.06.2023
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		6.554.240	(4.447.712)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(5.160.427)	14.422.107
Ajustes al resultado		22.460.515	(4.789.845)
- Amortización del inmovilizado	4	5.817.265	5.671.711
- Resultados por enajenaciones y otros	4	(390.160)	(286.736)
- Imputación de subvenciones	6	(41.441)	(46.859)
- Correcciones valorativas por deterioro		282.337	218.106
- Gastos financieros	8 y 11	16.407.239	11.996.975
- Ingresos financieros		(164.686)	-
- Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	3	-	(22.343.042)
- Otros ingresos y gastos		549.961	-
Cambios en el capital corriente		(925.455)	181.214
- Anticipos de proveedores		-	(1.913.993)
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(649.878)	556.894
- Otros activos y pasivos corrientes		273.821	(345.603)
- Acreedores y otras cuentas a pagar		(356.847)	14.525.530
- Otros activos y pasivos no corrientes		(192.551)	(12.641.614)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(9.820.393)	(14.261.188)
- Cobros de intereses		164.686	-
- Pagos de intereses y cobros de derivados		(9.914.674)	(14.261.188)
- Cobros (Pagos) por Impuesto sobre Beneficios		(70.405)	-
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(4.120.030)	(4.884.753)
Pagos por inversión		(4.877.344)	(5.247.060)
- Inversiones inmobiliarias		(4.786.613)	(5.108.859)
- Créditos con vinculadas y otros		-	(138.201)
- Otros activos financieros		(90.731)	-
Cobros por desinversiones		757.314	362.307
- Inversiones inmobiliarias	4	746.347	362.307
- Créditos con vinculadas y otros		10.967	-
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		(34.783.157)	11.833.028
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		(12.142)	-
- Adquisición de acciones propias		(12.142)	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivos financieros		2.114.714	426.000.000
- Emisión		2.114.714	426.000.000
- Deudas con entidades de crédito	8.1	2.114.714	426.000.000
- Devolución y amortización de:		(36.885.729)	(414.166.972)
- Deudas con entidades de crédito		-	(386.149.925)
- Deudas con vinculadas		(36.885.729)	(28.017.047)
EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		-	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(32.348.947)	2.500.563
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo		67.896.670	48.036.086
Efectivo o equivalentes al final del periodo		35.547.723	50.536.649

Las Notas 1 a 16 descritas en las Notas explicativas adjuntas y Anexo I, forman parte integrante del estado de flujos de efectivo resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.

1. NATURALEZA Y ACTIVIDAD DEL GRUPO

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A., en adelante la “**Sociedad Dominante**”, es una sociedad española con N.I.F. A-86577996, constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada ante notario de Madrid el 26 de octubre de 2012, número 1.658 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 30.413, folio 36, sección 8ª, hoja M-547405, inscripción 1ª.

Con fecha 25 de julio de 2013 la Sociedad Dominante cambió su denominación social de Rutar Investments, S.A. (Sociedad Unipersonal), a la actual, mediante escritura otorgada ante notario e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid. En la misma fecha se elevó a público el acuerdo la decisión del entonces accionista único, Spanish Residential (REIT) Holdco S.à.r.l., relativa al acogimiento de la Sociedad Dominante al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“**SOCIMI**”), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, modificada por la Ley 16/2012 de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica, y por la Disposición Final Segunda de 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 (la “**Ley SOCIMI**”).

Posteriormente, con fecha 9 de agosto de 2013, comunicó formalmente a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción por la aplicación del citado régimen especial de las SOCIMI.

Con fecha 29 de junio de 2015, Spanish Residential (REIT) Holdco S.à r.l. (accionista único de la Sociedad Dominante hasta ese momento) vendió 185 acciones de la Sociedad Dominante en el BME Growth perdiendo, por tanto, el carácter de unipersonal y pasando a poseer el 98,96% del capital social.

Con fecha 31 de julio de 2023, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, mediante escritura pública elevada ante Notario, trasladó su domicilio social y el del resto de sociedades dependientes a la Calle Santiago de Compostela nº 94, tercera planta, Madrid (28035).

Desde el 29 de junio de 2015, las acciones de la Sociedad Dominante están admitidas a cotización en el segmento BME Growth del BME MTF Equity (el “BME Growth”), gozando todas ellas de iguales derechos políticos y económicos. El valor de cotización al 30 de junio de 2024 es de 35,2 euros por acción y el valor de cotización medio en el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2024 ha sido de 36,1 euros por acción.

El objeto social de la Sociedad Dominante, según se prevé en sus estatutos sociales, consiste en la realización de las siguientes actividades, ya sea en territorio nacional o en el extranjero:

- la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido;
- la tenencia de participaciones en el capital social de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMIs) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para dichas 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 exigidos para estas sociedades;
- la tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Institución de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

Adicionalmente, junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad Dominante podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de cada periodo impositivo, o aquellas que

puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento. Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la Sociedad Dominante, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

Queda excluido el ejercicio directo, y el indirecto cuando fuere procedente, de todas aquellas actividades reservadas por la legislación especial. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de alguna actividad comprendida en el objeto social algún título profesional, autorización administrativa previa, inscripción en un registro público, o cualquier otro requisito, dicha actividad no podrá iniciarse hasta que se hayan cumplido los requisitos profesionales o administrativos exigidos.

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. y sus sociedades dependientes que se describen en el Anexo I, conforman un grupo denominado "**Grupo Fidere**". Las sociedades que componen el Grupo Fidere tienen como actividad principal la adquisición y gestión (mediante arrendamiento a terceros) de viviendas, pudiendo invertir en menor medida en otros activos en renta. Todas las actividades de las sociedades que conforman el Grupo Fidere se realizan en territorio español.

A 30 de junio de 2024, la Sociedad Dominante es cabecera del Grupo Fidere y, de acuerdo con la Circular 3/2020, de 30 de junio de 2020, modificada por la Circular 2/2022, de 22 de junio de 2022, del BME MTF Equity sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity" todas las entidades emisoras deben remitir a dicho mercado sus cuentas semestrales consolidadas. Dichas cuentas han sido elaboradas con arreglo a las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

El Grupo Fidere realiza operaciones cuyo propósito principal es prevenir, reducir o reparar el daño que como resultado de sus actividades pueda producir sobre el medio ambiente.

Los gastos derivados de las actividades medioambientales se reconocen como gastos de explotación en el ejercicio en el que se incurren.

En las Notas 2.12 y 15, información sobre el medio ambiente, de las presentes notas explicativas de los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 se incluye la estrategia medioambiental definida por el Grupo Fidere donde se describen las principales cuestiones medioambientales implementadas por el Grupo Fidere.

La Sociedad Dominante y sus sociedades dependientes no tienen personal empleado a 30 de junio de 2024, teniendo firmado un acuerdo de gestión con Testa Homes, S.L. (Nota 11).

1.1. Régimen de SOCIMI

El régimen fiscal de la Sociedad Dominante y sus Sociedades dependientes se encuentra regulado por la Ley 11/2009 de 26 de octubre, la Ley SOCIMI.

En concreto, las Sociedades Dependientes acogidas a dicho régimen especial son:

- Fidere Vivienda, S.L.U. (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2013).
- Fidere Comunidad, S.L.U. (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2013).
- Fidere Vivienda 2, S.L.U. (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2014).
- Fidere Vivienda 3, S.L.U. (anteriormente denominada Yuncai Investments, S.L.U.), (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2016).
- Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U. (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2016).
- Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U. (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2016).
- Fidere IP, S.L.U. (anteriormente denominada Hecesa Intermediación y Patrimonios, S.L.) (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2017).
- Fidere IP 5, S.L.U. (anteriormente denominada Gestora de Desarrollos y Arrendamientos S.L.U.), (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2017).
- Fidere Vivienda 4, S.L.U. (anteriormente denominada Dorado Directorship S.L.U.), (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2017).

Dichas entidades (en adelante, las "**Sub-SOCIMIs**") han optado por el régimen de SOCIMI en su condición de entidades de las citadas en el apartado 1 del artículo 2 (letra c) de la Ley SOCIMI.



Adicionalmente, la entidad Fidere IP 6, S.L.U. (anteriormente denominada Inversiones Cacimba, S.L.U.) se acogió al régimen de Entidades Dedicadas al Arrendamiento de Vivienda (EDAV) con fecha efecto a partir de enero de 2017, la entidad Fidere Prysmá, S.L.U. (anteriormente denominada Prygecam Móstoles Vivienda Joven, S.L.U.) se acogió al régimen EDAV con efecto a partir de enero de 2011, la entidad Fidere Screen, S.L.U. (anteriormente denominada Summun Inversiones S.L.U.) se acogió al mismo régimen EDAV con fecha con efectos a partir de enero de 2019 y la sociedad Fidere Projects S.L.U. (anteriormente denominada Global Mactan S.L.U.) que se acogió al régimen EDAV con efectos a partir de enero de 2020. Dichas entidades se denominan "**Entidades Asimiladas**" a los efectos del régimen SOCIMI.

El artículo 3 de citada Ley SOCIMI establece los requisitos de inversión de este tipo de sociedades, a saber:

1. Las SOCIMIs deberán tener invertido, al menos, el 80% 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 mencionada Ley SOCIMI.

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

El valor del activo se determinará según la media de los balances consolidados trimestrales del ejercicio, pudiendo optar el Grupo Fidere, para calcular dicho valor, por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedentes de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se hayan realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de esta Ley SOCIMI.

2. Asimismo, al menos el 80% 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 y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones, en ambos casos afectos al cumplimiento de su objeto social principal.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado del Grupo Fidere en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo 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 entidades a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.

3. Los bienes inmuebles que integren el activo del Grupo Fidere, 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.

El plazo se computará:

- a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio del Grupo Fidere 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 SOCIMI, 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 el Grupo Fidere, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.
 - c) En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley SOCIMI, deberán mantenerse en el activo de la SOCIMI 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 la Ley SOCIMI.
4. Las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.
 5. Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.
 6. La SOCIMI deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:



- a) 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.
- b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.

Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

- c) La reserva legal de la SOCIMI no podrá exceder del 20 por ciento del capital social. Los estatutos de la SOCIMI no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

7. Capital mínimo. El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

Tal y como se establece en la Disposición transitoria primera de la Ley SOCIMI, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley SOCIMI, 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 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 socios 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.

Adicionalmente, desde la aprobación de la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, a partir de los ejercicios iniciados con fecha 1 de enero de 2022, el Grupo Fidere estará sometido a un gravamen del 15 por ciento sobre el importe de los beneficios obtenidos en cada ejercicio, en caso de que estos no sean objeto de distribución y solo en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general del Impuesto de Sociedades ni se trate de rentas acogidas al periodo de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley SOCIMI. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

En el ejercicio 2015 finalizó el periodo transitorio debiendo la Sociedad Dominante cumplir con todos los requisitos del régimen. A 30 de junio de 2024, en opinión del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante se cumple con todos los requisitos exigidos por la Ley SOCIMI, entendiéndose por tanto que el régimen fiscal especial resulta plenamente aplicable.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS Y PRINCIPIOS DE CONSOLIDACIÓN

2.1. Marco normativo

El marco normativo de información financiera que resulta de aplicación al Grupo Fidere es el establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea conforme a lo dispuesto por el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y por la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social.
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica, y por la Disposición Final Segunda de 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, y la restante legislación mercantil.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.



Las cifras incluidas en las notas resumidas de los estados financieros resumidos consolidados están expresadas en euros.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2023 fueron preparadas de acuerdo con el marco normativo de información financiera detallado en el párrafo anterior, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo Fidere a 31 de diciembre de 2023 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo Fidere durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023.

Las cuentas anuales individuales y consolidadas de la Sociedad Dominante correspondientes al ejercicio 2023, formuladas por su Consejo de Administración, se aprobaron por la Junta General de Accionistas celebrada el 27 de junio de 2024.

Las cuentas anuales individuales del resto de las Sociedades Dependientes, del ejercicio 2023, formuladas por sus correspondientes órganos de administración, se aprobaron con fecha 28 de junio de 2024.

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, y han sido formulados por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante el 29 de octubre de 2024, para cumplir con los requisitos establecidos por la Circular 1/2020, de 30 de julio de 2020 y modificada por la Circular 2/2022, de 22 de julio de 2022 del BME Growth sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".

De acuerdo con lo establecido por la NIC 34, la información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de actualizar el contenido de las últimas cuentas anuales consolidadas formuladas por el Grupo Fidere, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante el período y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2023. Por lo tanto, los estados financieros intermedios resumidos consolidados a 30 de junio de 2024 no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo Fidere correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023.

Los resultados consolidados y la determinación del patrimonio consolidado son sensibles a principios y políticas contables, criterios de valoración y estimaciones seguidos por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en la elaboración de los estados financieros consolidados resumidos. En este sentido, los principales principios y políticas contables y criterios de valoración utilizados se corresponden con los aplicados en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2023, excepto por las normas e interpretaciones que entraron en vigor durante el primer semestre de 2024 y que se detallan en el apartado 2.2.1 siguiente.

2.2. Bases de presentación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados se han obtenido a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación y han sido preparadas de acuerdo con el marco normativo de información financiera detallado en la Nota 2.1 anterior, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo Fidere al 30 de junio de 2024 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo Fidere durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.

Dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados del Grupo Fidere en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 pueden diferir de los utilizados por algunas sociedades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogenizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las NIIF adoptadas por la Unión Europea.

Con el objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen los estados financieros intermedios resumidos consolidados, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.

Estos estados financieros intermedios resumidos consolidados al 30 de junio de 2024 han sido sometidos a revisión de los auditores. Las cifras correspondientes al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 se presentan solo a efectos comparativos.



2.2.1. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera efectivas a partir del 1 de enero de 2024

Durante el primer semestre de 2024 han entrado en vigor las siguientes normas, modificaciones de normas e interpretaciones que, en caso de resultar de aplicación, han sido adoptadas por el Grupo Fidere en la elaboración de los estados financieros intermedios resumidos consolidados:

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificación a la NIC 1 Clasificación de pasivos como corrientes y no corrientes y clasificación de pasivos no corrientes con covenants	Clarificaciones respecto a la prestación como corrientes o no corrientes de pasivos, y en particular, aquellos condicionados al cumplimiento de covenants.	1 de enero de 2024
Modificación a la NIIF 16 Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior	Esta modificación aclara la contabilidad posterior de los pasivos por arrendamientos que surgen en las transacciones de venta y arrendamiento posterior.	1 de enero de 2024
Modificación a la NIC 7 y NIIF 7 Acuerdos de financiación con proveedores	Esta modificación introduce requisitos de desglose de información específicos de los acuerdos de financiación con proveedores y sus efectos en los pasivos y flujos de efectivo de la empresa incluyendo el riesgo de liquidez y gestión de los riesgos asociados.	1 de enero de 2024

Estas normas y modificaciones no han tenido un impacto significativo en los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.

No existe ningún principio contable o criterio de valoración que, teniendo un efecto significativo en los estados financieros resumidos consolidados, haya dejado de aplicarse.

2.2.2. Normas no vigentes en el primer semestre del ejercicio 2024:

Las siguientes normas no estaban en vigor en el primer semestre de 2024, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de los estados financieros intermedios consolidados, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 18 Prestación y desgloses de estados financieros	El objetivo de esta nueva norma es establecer los requerimientos de presentación y desglose de los estados financieros, reemplazando con ello la NIC 1, actualmente en vigor.	1 de enero de 2027 (1)
NIIF 19 Desgloses de subsidiarias sin contabilidad pública	El objetivo de esta nueva norma es detallar los desgloses que una subsidiaria puede aplicar, opcionalmente, en la emisión de sus estados financieros.	1 de enero de 2027 (1)
Modificación a la NIC 21 Ausencia de convertibilidad	Esta modificación establece un enfoque que especifica cuando una moneda puede ser intercambiada por otra, y en caso de no serlo, la determinación del tipo de cambio a utilizar.	1 de enero de 2025 (1)
Modificación a la NIIF 7 y NIIF 9 Clasificación y Valoración de instrumentos financieros	Esta modificación aclara los criterios para la clasificación de ciertos activos financieros, así como, los criterios para la baja de pasivos financieros liquidados a través de sistemas de pago electrónico. Adicionalmente, introduce requerimientos de desglose adicionales.	1 de enero de 2026 (1)

(1) Pendiente de adoptar por la Unión Europea

A la fecha actual, el Grupo Fidere está evaluando los impactos que la aplicación futura de las normas con fecha de aplicación obligatoria a partir de 1 de enero de 2025 podría tener en los estados financieros consolidados una vez entren en vigor, no siendo posible realizar una estimación razonable de sus efectos hasta que dicho análisis esté completo.

2.3. Moneda funcional

El euro es la moneda en la que se presentan los estados financieros intermedios resumidos consolidados, por ser ésta la moneda funcional en el entorno en el que opera el Grupo Fidere.

2.4. Comparación de la información

Conforme a lo exigido en las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea, la información contenida en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes a 30 de junio de 2024 se presenta a efectos comparativos con la información relativa al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 para la cuenta de resultados resumida consolidada, estado de resultado global resumido consolidado, estado de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado, estado de flujos de efectivo resumido consolidado y al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 para el estado de situación financiera resumido consolidado.

2.5. Responsabilidad de la información y estimaciones contables realizadas

La información contenida en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados es responsabilidad del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

En los estados financieros intermedios resumidos consolidados del Grupo Fidere correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante y las entidades consolidadas – ratificadas posteriormente por sus órganos de administración para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

- El valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo Fidere (Nota 4) y el posible deterioro de valor. El Grupo Fidere obtuvo valoraciones de expertos independientes al 31 de diciembre de 2023.
- El valor razonable de determinados instrumentos financieros (Nota 8.2).
- La evaluación de provisiones y contingencias (Nota 7).
- La gestión del riesgo financiero y en especial el riesgo de liquidez (Nota 14).
- El cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (Nota 1.1).

Cambios de estimación

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible al 30 de junio de 2024 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios; lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de resultados resumida consolidada.

2.6. Activos y pasivos contingentes

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2024 no se han producido cambios significativos en los principales activos y pasivos contingentes del Grupo Fidere.

2.7. Cambios en criterios contables y corrección de errores

En la elaboración de los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2023. Adicionalmente, no se han detectado errores que hayan supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2023.

2.8. Estacionalidad de las transacciones del Grupo

Dadas las actividades a las que se dedican las sociedades del Grupo Fidere, las transacciones no cuentan con un marcado carácter cíclico o estacional. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos a este respecto en las presentes notas explicativas a los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.

2.9. Estado de flujos de efectivo resumidos consolidados

En el estado de flujos de efectivo resumido consolidado, preparado de acuerdo con el método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes, entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de las entidades que forman el Grupo consolidado, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las 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.

2.10. Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar en las notas explicativas de los estados financieros intermedios resumidos consolidados u otros asuntos, el Grupo Fidere, de acuerdo con la NIC 34, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2024.

2.11. Información financiera por segmentos

Un segmento de explotación es un componente del Grupo Fidere que desarrolla actividades de negocio de las que puede obtener ingresos ordinarios e incurrir en gastos, cuyos resultados de explotación son revisados de forma regular por la máxima autoridad en la toma de decisiones de explotación del Grupo Fidere, para decidir sobre los recursos que deben asignarse al segmento evaluar su rendimiento y en relación con el cual se dispone de información financiera diferenciada.

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante considera que el Grupo tiene como único negocio la prestación de servicios de arrendamiento de viviendas, situadas todas ellas en territorio español, por lo tanto, toda la actividad que presta el Grupo Fidere configura un único segmento operativo de negocio.

2.12. Medioambiente

El Grupo Fidere realiza operaciones cuyo propósito principal es prevenir, reducir o reparar el daño que como resultado de sus actividades pueda producir sobre el medio ambiente.

Los gastos derivados de las actividades medioambientales se reconocen como gastos de explotación en el ejercicio en el que se incurren.

En la Nota 15, información sobre el medio ambiente, de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados se incluye la estrategia medioambiental definida por el Grupo Fidere donde se describen las principales cuestiones medioambientales implementadas.

3. PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2024 no se ha producido ninguna variación en el perímetro de consolidación.

Con fecha 11 de mayo de 2023 la Sociedad Dominante vendió la totalidad de sus participaciones en las sociedades Anetorre Propco, S.L.U., Tourmalet Propco Investments 2015 y Pegarena Sub-socimi, S.L.U. por un precio de 1 euro cada una de las participaciones a las entidades vinculadas Anetorre Topco, S.á.r.l. (la primera de ellas) y Pirineos Super Topco, S.á.r.l. (las otras dos).

El Grupo Fidere reconoció un resultado positivo por enajenación de estas sociedades en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros" de la cuenta de resultados resumida



consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 por importe de 22.343.042 euros, por diferencia entre el precio de venta y el valor patrimonial que estas sociedades aportaban al consolidado.

4. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El movimiento habido en este capítulo del estado de situación financiera resumido consolidado del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe, es la siguiente:

A 30 de junio de 2024:

	Euros				
	Saldo al 31.12.2023	Adiciones/ Dotaciones	Bajas	Salidas del perímetro de consolidación	Saldo al 30.06.2024
Coste:					
Terrenos	164.080.997	-	(160.232)	-	163.920.765
Construcciones	400.410.775	4.813.357	(235.066)	-	404.989.066
Total coste	564.491.772	4.813.357	(395.298)	-	568.909.831
Amortización acumulada:					
Construcciones	(63.569.337)	(5.817.265)	39.111	-	(69.347.491)
Total amortización acumulada	(63.569.337)	(5.817.265)	39.111	-	(69.347.491)
Deterioro:					
Construcciones	-	-	-	-	-
Total deterioro	-	-	-	-	-
Inversiones inmobiliarias netas	500.922.435	(1.003.908)	(356.187)	-	499.562.340

A 31 de diciembre de 2023:

	Euros				
	Saldo al 31.12.2022	Adiciones/ Dotaciones	Bajas	Salidas del perímetro de consolidación	Saldo al 31.12.2023
Coste:					
Terrenos	173.972.996	-	(271.182)	(9.620.817)	164.080.997
Construcciones	403.292.406	10.391.281	(208.165)	(13.064.747)	400.410.775
Total coste	577.265.402	10.391.281	(479.347)	(22.685.564)	564.491.772
Amortización acumulada:					
Construcciones	(53.497.638)	(11.355.373)	33.477	1.250.197	(63.569.337)
Total amortización acumulada	(53.497.638)	(11.355.373)	33.477	1.250.197	(63.569.337)
Deterioro:					
Construcciones	(3.159.768)	-	-	3.159.768	-
Total deterioro	(3.159.768)	-	-	3.159.768	-
Inversiones inmobiliarias netas	520.607.996	(964.092)	(445.870)	(18.275.599)	500.922.435

El epígrafe de "Inversiones inmobiliarias" recoge el coste neto de los inmuebles que se encuentran en condiciones de uso y funcionamiento y están alquilados a través de uno o más arrendamientos operativos, o aquellos que, estando desocupados, tienen como objeto el alquiler a través de uno o más arrendamientos.

El movimiento de las inversiones inmobiliarias en el primer semestre del ejercicio 2024 tiene su origen en los siguientes hechos:

- Durante el primer semestre del ejercicio 2024, el Grupo Fidere ha realizado inversiones en mejoras de sus activos por importe de 4.813.357 euros, de acuerdo a su estrategia de inversión de calidad en los activos inmobiliarios.
- Durante el primer semestre del ejercicio 2024, el Grupo Fidere ha vendido viviendas por importe total de 746.347 euros, obteniendo un beneficio de 390.160 euros registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de resultados resumida consolidada.



Deterioro de valor

El Grupo Fidere valora las inversiones inmobiliarias conforme al criterio de coste (valor neto contable) de acuerdo con la norma de valoración descrita en las Nota 5.1 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2023.

El Grupo Fidere procedió a valorar a 31 de diciembre de 2023 la totalidad de sus inmuebles, mediante una tasación externa realizada por un experto independiente. Como consecuencia de dicha valoración, no fue necesario la dotación de deterioros a 31 de diciembre de 2023, existiendo holguras relevantes entre el valor razonable y el valor neto contable de las inversiones inmobiliarias. La citada valoración arrojó un valor de 1.062.318 miles de euros. A 30 de junio de 2024 el Grupo no ha identificado indicios de deterioro de las inversiones inmobiliarias. El Grupo Fidere procederá a realizar una nueva valoración de la totalidad de la cartera a 31 de diciembre de 2024.

El detalle de los metros cuadrados sobre rasante (viviendas y locales no vinculados) de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo a 30 de junio de 2024 es el siguiente:

Sociedad	M2 a 30.06.2024	M2 a 31.12.2023
Fidere Comunidad, S.L.U.	18.930	18.930
Fidere Gestión Vivienda, S.L.U.	34.165	34.295
Fidere Gestión Vivienda 2, S.L.U.	28.249	28.249
Fidere IP, S.L.U.	12.311	12.311
Fidere IP2, S.L.U.	24.342	24.342
Fidere IP3, S.L.U.	28.704	28.704
Fidere IP5, S.L.U.	25.270	25.270
Fidere IP6, S.L.U.	7.075	7.075
Fidere Projects, S.L.U.	5.760	5.760
Fidere Prysma, S.L.U.	4.368	4.368
Fidere Screen, S.L.U.	31.955	31.955
Fidere Vivienda, S.L.U.	97.572	97.572
Fidere Vivienda 2, S.L.U.	46.889	46.889
Fidere Vivienda 3, S.L.U.	37.287	37.434
TOTAL	402.877	403.154

A 30 de junio de 2024, el grado de ocupación medio de los activos del Grupo Fidere destinados al arrendamiento es del 96% en base a los metros cuadrados arrendados (94% a 31 de diciembre de 2023).

Las inversiones inmobiliarias descritas anteriormente se encuentran localizadas, principalmente, en la Comunidad de Madrid.

Al cierre del periodo finalizado el 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 no hay ningún elemento de las inversiones inmobiliarias completamente amortizado.

No existen compromisos de compra de inversiones inmobiliarias ni elementos fuera del territorio nacional al 30 de junio de 2024 ni 31 de diciembre de 2023.

En el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 no se han capitalizado gastos financieros.

Tal y como se indica en la Nota 8.1, a 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 la totalidad de los activos inmobiliarios constituyen garantía hipotecaria de los préstamos formalizados en relación con los mismos.

La política del Grupo Fidere es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos las inversiones inmobiliarias. A 30 de junio de 2024, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante estima que la cobertura de estas pólizas es suficiente.

Ingresos y gastos relacionados

Los ingresos derivados de las rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo durante los semestres finalizados el 30 de junio 2024 y 30 de junio de 2023 han ascendido a 25.945.073 euros y 24.033.583 euros, respectivamente (Nota 10.1).

5. PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS

5.1. Capital

Al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el capital social de la Sociedad Dominante asciende a 10.074.324 euros, representado por 10.074.324 acciones de un euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

Los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de la Sociedad Dominante tanto directas como indirectas, al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 son los siguientes:

	Acciones		Total	% del Capital
	Directas	Indirectas		
Spanish Residential (REIT) Holdco S.à.r.l	9.970.087	-	9.970.087	98,96%
Otros	104.237	-	104.237	1,04%

Deste el 29 de junio de 2015, las acciones de la Sociedad Dominante están admitidas a cotización en el BME Growth, gozando todas ellas de iguales derechos políticos económicos. Los valores de cotización medio y cierre del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024 son los siguientes:

Valor de Cotización	30.06.2024	31.12.2023
Precio medio	36,1	38,6
Precio de cierre	35,2	37,0

5.2. Reserva legal y otras reservas

De acuerdo con el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance 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, 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 la Ley SOCIMI, 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% del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

El desglose de las reservas a 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

	Euros	
	30.06.2024	31.12.2023
Reserva legal	2.014.865	2.014.865
Otras reservas	(1.040)	(971)
Total	2.013.825	2.013.894

A 30 de junio de 2024, la reserva legal de la Sociedad Dominante está totalmente constituida.

5.3. Acciones Propias

A 30 de junio de 2024, la Sociedad Dominante mantiene acciones propias por un importe de 104.109 euros.

El movimiento habido durante los primeros seis meses del ejercicio 2024 ha sido el siguiente:

	Número de Acciones	Euros
Saldo a 1 de enero de 2023	3.456	82.965
Adiciones	235	9.071
Saldo a 31 de diciembre de 2023	3.691	92.036
Adiciones	343	12.073
Saldo a 30 de junio de 2024	4.034	104.109

5.4. Aportaciones de socios

Durante el primer semestre del ejercicio 2024 no se han producido aportaciones de capital. A 30 de junio de 2024 el epígrafe de "Otras aportaciones de socios" asciende a 45.813.722 euros.

5.5. Reservas en sociedades consolidadas por integración global

El desglose de la cifra de Reservas en sociedades consolidadas por integración global es el siguiente:

	Euros	
	30.06.2024	31.12.2023
Reservas en Sociedades Consolidadas por integración global:		
Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.	124.093	924.206
Fidere Vivienda, S.L.U.	(7.715.357)	(6.056.160)
Fidere Vivienda 2, S.L.U.	(7.670.380)	(6.055.847)
Fidere Vivienda 3, S.L.U.	(4.228.146)	(3.113.921)
Fidere Vivienda 4, S.L.U.	3.600	3.600
Fidere IP, S.L.U.	(260.555)	122.973
Fidere IP 2, S.L.U.	(76.657)	957.552
Fidere IP 3, S.L.U.	4.968.557	5.901.330
Fidere IP 4, S.L.U. "en liquidación"	(8.045.784)	(7.890.916)
Fidere IP 5, S.L.U.	(253.192)	635.224
Fidere IP 6, S.L.U.	(1.158.316)	(970.488)
Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U.	(5.150.841)	(4.005.246)
Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U.	(4.647.091)	(3.420.971)
Fidere Comunidad, S.L.U.	(2.039.189)	(1.480.977)
Fidere Project, S.L.U.	(174.465)	(174.465)
Fidere Screen, S.L.U.	(4.862.994)	(3.830.263)
Fidere Prysma, S.L.U.	1.034.338	802.983
Anetorre Propco, S.L.U.	-	(8.872.728)
Tourmalet Propco Investments 2015, S.L.U.	-	(9.386.823)
Pegarena Sub-Socimi, S.L.U.	-	(4.083.490)
Total	(40.152.379)	(49.994.427)

5.6. Gestión del capital

El Grupo Fidere se financia con fondos procedentes de empresas del Grupo y préstamos con garantía hipotecaria con varias entidades bancarias.

Es política del Grupo Fidere salvaguardar la gestión del capital para mantener la confianza de los inversores, acreedores y del mercado, así como soportar el continuo desarrollo y crecimiento, de modo que pueda dar rendimientos a los accionistas, beneficiar a otros grupos de interés y mantener una estructura óptima de capital para reducir el coste de capital.

Con el objeto de mantener y ajustar la estructura de capital, el Grupo Fidere puede ajustar el importe de los dividendos a pagar a los accionistas, devolver capital, emitir acciones o vender activos para reducir el endeudamiento.

Consistentemente con otros grupos en el sector, el Grupo Fidere controla la estructura de capital en base a la ratio de apalancamiento. Esta ratio se calcula como el endeudamiento neto dividido entre el capital total. El endeudamiento neto se determina por la suma de las deudas financieras, menos efectivo y otros medios líquidos equivalentes. El total del capital se calcula por la suma del patrimonio neto más el endeudamiento neto.

	Miles de euros	
	30.06.2024	31.12.2023
Total endeudamiento financiero con terceros	458.375	456.356
Menos- Efectivo y otros medios equivalentes	(35.548)	(67.897)
I) Deuda con terceros neta	422.827	388.460
II) Patrimonio neto	10.033	11.624
III) Total (III=I+II)	432.860	400.083
Ratio de endeudamiento con terceros (I/IV)	97,68%	97,09%

Si bien, el ratio de endeudamiento del Grupo Fidere asciende a 97,68% a 30 de junio de 2024, teniendo en cuenta el valor razonable de los activos que, según la Nota 4 adjunta asciende a 1.062.318 miles de euros, el ratio de apalancamiento del Grupo Fidere asciende a 39,6%.

5.7. Resultado por acción

Resultado básico por acción

Los beneficios (pérdidas) por acciones básicas se calculan dividiendo el resultado del ejercicio de la Sociedad Dominante entre el número medio de acciones con derecho a voto, esto es, excluidas las acciones propias.

El detalle del cálculo de las ganancias / (pérdidas) por acción básicas es como sigue:

	Euros	
	30.06.2024	30.06.2023
Beneficio (Pérdida) del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante	(5.200.141)	14.422.107
Nº medio ponderado de acciones ordinarias en circulación (en títulos)	10.070.290	10.070.763
Ganancias (Pérdidas) por acción básicas	(0,52)	1,43

El número medio de acciones ordinarias en circulación se calcula como sigue:

	Número de acciones	
	30.06.2024	30.06.2023
Acciones ordinarias al inicio del periodo	10.074.324	10.074.324
Acciones propias	(4.034)	(3.561)
Número medio ponderado de las acciones ordinarias en circulación	10.070.290	10.070.763

Resultado diluido por acción

Las ganancias o pérdidas por acción diluidas por acción se calculan ajustando el resultado del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante y el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación por todos los efectos dilutivos inherentes a las acciones ordinarias potenciales, es decir, como si se hubiera llevado a cabo la conversión de todas las acciones ordinarias dilutivas.

A 30 de junio de 2024, la Sociedad Dominante no tiene diferentes clases de acciones ordinarias potencialmente dilutivas.

5.8. Ajustes por cambio de valor

El saldo registrado en la cuenta "Ajustes por cambio de valor" del patrimonio neto del estado de situación financiera resumido consolidado a 30 de junio de 2024 se corresponde con el cambio de valor del instrumento financiero contratado (Nota 8.2).

El desglose de los otros ajustes por cambios de valor es el siguiente:

	30.06.2024	31.12.2023
Ajustes por cambio de valor (Nota 8.2)	3.031.479	(689.255)

6. SUBVENCIONES DE CAPITAL

Dentro del epígrafe "Otros pasivos financieros" del pasivo financiero a largo y corto plazo del estado de situación financiera resumido consolidado adjunto, el Grupo Fidere registra el importe a largo y corto plazo de las subvenciones no reintegrables recibidas por el Ministerio de Fomento para la financiación de la adquisición en 2013 de los activos inmobiliarios compuestos por 12 promociones inmobiliarias sitas en la Comunidad de Madrid (principalmente en las poblaciones de Carabanchel y Vallecas).

El movimiento de este epígrafe a 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 ha sido el siguiente:

A 30 de junio de 2024:

	Euros				30.06.2024
	31.12.2023	Altas	Trasposos	Transferido a la cuenta de resultados	
Subvenciones a largo plazo (Nota 8)	6.130.479	-	(41.441)	-	6.089.038
Subvenciones a corto plazo (Nota 8)	82.881	-	41.441	(41.441)	82.881
Total	6.213.360	-	-	(41.441)	6.171.919

A 31 de diciembre de 2023:

	Euros				31.12.2023
	31.12.2022	Altas	Trasposos	Transferido a la cuenta de resultados	
Subvenciones a largo plazo (Nota 8)	6.213.360	-	(82.881)	-	6.130.479
Subvenciones a corto plazo (Nota 8)	82.881	-	82.881	(82.881)	82.881
Total	6.296.241	-	-	(82.881)	6.213.360

Durante el ejercicio 2024 se ha imputado como ingreso un importe de 41.441 euros en el epígrafe de "Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras", de la cuenta de resultados resumida consolidada adjunta.

El importe de la subvención de capital está asignado proporcionalmente a los terrenos y construcciones adquiridos en 2013 cuyo valor neto contable al 30 de junio de 2024 asciende a 44.864.621 euros, y la imputación a la cuenta de resultados resumida consolidada se realiza en función de la amortización de las construcciones durante 50 años. La parte de la subvención asociada a los terrenos se imputará en la cuenta de resultados resumida consolidada cuando se produzca la venta del terreno asociado a la subvención.

A 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre del 2023 el Grupo había cumplido con todos los requisitos necesarios para la percepción y disfrute de las subvenciones detalladas anteriormente.

7. PROVISIONES, LITIGIOS Y ACTUACIONES INSPECTORAS

Provisiones a corto plazo

El importe reconocido y provisionado en el epígrafe "provisiones a corto plazo" del estado de situación financiera resumido consolidado al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 adjunto, trae su causa en el expediente de derivación de responsabilidad tributaria, iniciado por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria (AEAT) el día 16 de marzo de 2018.

En virtud de dicho expediente, la AEAT declaró a la sociedad del Grupo Fidere, Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación) como responsable solidario de la deuda tributaria atribuible al Grupo Isolux Corsán (del que formaba parte previa a la adquisición de la misma por Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.) por el Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2009 y 2010, todo ello en virtud de los artículos 66 y siguientes del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2005, vigente en los ejercicios objeto de regularización.

En relación con lo anterior, las actuaciones entabladas por la AEAT frente a Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación) son las siguientes:

- Acuerdo de derivación de responsabilidad, notificado con fecha 5 de junio de 2018, mediante el que se declara a Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación) como responsable solidario por las deudas liquidadas al Grupo Isolux Corsán. Frente a dicho acuerdo, Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación), interpuso reclamación económico-administrativa ante el Tribunal Económico-Administrativo Central (TEAC). El 14 de junio de 2021 le fue notificada a Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación) la resolución del TEAC, de 15 de abril de 2021 y número de reclamación 5910/2018, por la cual se estimaba parcialmente la reclamación interpuesta contra el Acuerdo de Declaración de Responsabilidad Solidaria. En concreto, el TEAC anulaba el Acuerdo de Declaración de Responsabilidad Solidaria y ordenaba retrotraer actuaciones a fin de que se pudiese de manifiesto a Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación), el acuerdo de liquidación, de 16 de abril de 2018, con número

de referencia 72795686, notificado al deudor principal, Grupo Isolux Corsán, el 18 de abril de 2018 y del que resulta la deuda que es objeto de derivación en el presente procedimiento.

- Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación) interpuso recurso contencioso-administrativo, el 30 de julio de 2021, contra la resolución del TEAC, de 15 de abril de 2021, que fue admitido a trámite- Procedimiento Ordinario 2516/2021- por la sección séptima de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional mediante decreto dictado el 18 de noviembre de 2021. Con fecha 20 de mayo de 2022 se dio traslado a Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación) para formalizar demanda, que se presentó el día 17 de junio de 2022. Tras la contestación por parte del Abogado del Estado al escrito de demanda, el 26 de octubre de 2022, Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación) presentó escrito de conclusiones que se encuentra pendiente de resolución.
- El 31 de agosto de 2021, le fue notificado a Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación) acuerdo de ejecución nº 101/21, por el cual se da cumplimiento a lo resuelto por el TEAC, (i) se anula el Acuerdo de Declaración de Responsabilidad Solidaria, de 5 de junio de 2018, por el que se declaró a Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación) responsable de la deuda de Grupo Isolux Corsán; (ii) se retrotraen las actuaciones en el procedimiento; y (iii) se pone de manifiesto el acuerdo de liquidación de la deuda objeto de derivación, abriendo un plazo para formular alegaciones. El 21 de septiembre de 2021, Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación), presentó alegaciones en el Procedimiento de Declaración de Responsabilidad Tributaria, cuya retroacción fue acordada por el acuerdo de ejecución nº 101/21.
- En noviembre de 2021 se puso a Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación) de manifiesto el Acuerdo de Ejecución de la Resolución del TEAC, de 22 de febrero de 2021 (CF98/21), dictado el 11 de noviembre de 2021, por el cual se comunicaba al obligado principal, Grupo Isolux Corsán, la deuda objeto de derivación en el Procedimiento de Declaración de Responsabilidad Tributaria en sustitución de la anterior. En concreto, la nueva deuda por el Impuesto sobre Sociedades ejercicio 2009 asciende a una cuantía de 9.782.567,91 euros, de los cuales 7.463.216,04 euros corresponden a la deuda dejada de ingresar y 2.319.351,87 euros corresponden a los intereses de demora. Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación) presentó nuevas alegaciones el 25 de noviembre de 2021. Finalmente, la Delegación Central de Grandes Contribuyentes dictó nuevo Acuerdo de Declaración de Responsabilidad Solidaria, el día 1 de diciembre de 2021, con número de referencia 2021GRT97410127F.
- El 27 de abril de 2022, Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación) presentó solicitud de suspensión automática con depósito de dinero en la Caja General de Depósitos en favor de Hacienda Pública por cuantía de 12.105.927,79 euros. El 20 de mayo de 2022, Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación) recibió comunicación de la Delegación Central de Grandes Contribuyentes por la cual se declaraba la suspensión automática de la ejecución del nuevo Acuerdo de Declaración de Responsabilidad Solidaria.
- El 27 de diciembre de 2021, Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación) interpuso reclamación económico-administrativa contra dicho Acuerdo de Declaración de Responsabilidad Solidaria. Se presentaron las alegaciones el pasado 18 de abril de 2022 y, a fecha actual, la reclamación se encuentra pendiente de resolución.
- En consecuencia, a fecha actual se encuentra pendiente (i) la resolución del procedimiento contencioso-administrativo relativo al recurso contencioso-administrativo interpuesto contra la resolución del TEAC, de 15 de abril de 2021, con número de reclamación 00/05910/2018; (ii) la resolución del TEAC de la reclamación económico-administrativa interpuesta contra el nuevo Acuerdo de Declaración de Responsabilidad Solidaria con número de referencia 2021GRT97410127F; y (iii) la resolución del TEAC de la reclamación económico-administrativa interpuesta contra el requerimiento de pago con número de referencia R2885222006269.

En base a la mejor estimación y siguiendo las bases y normas contables, el Consejo de Administración al cierre del ejercicio 2020 decidió registrar en la mencionada sociedad dependiente una provisión por la totalidad del importe de la deuda referida en la carta de pago anteriormente citada (29.485.432 euros). En el ejercicio 2021, tras la evolución positiva de las reclamaciones judiciales procedieron a la reversión de 15.885.432 euros, siendo la provisión al cierre del ejercicio 2021 de 13.600.000 euros (mismo importe al cierre de 2023 y primer semestre de 2024), al provisionar la nueva cuantía objeto de derivación, más los intereses y recargos correspondientes. Cabe mencionar que, si bien se encuentra registrada una provisión por el importe total de la nueva cuantía de derivación de responsabilidad tributaria más los intereses y recargos, la misma únicamente afecta a la sociedad Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación) y, por lo tanto, se limita al total de sus activos, sin existir una posible derivación de responsabilidad de la misma al resto de sociedades integrantes del Grupo Fidere ni a la Sociedad Dominante.



Como consecuencia del registro de la citada provisión, Fidere IP 4, S.L.U., (en liquidación) presenta una situación de desequilibrio patrimonial, razón por la cual el Consejo de Administración de la sociedad propuso, con fecha 3 de agosto de 2018, la declaración de la fase de disolución y liquidación. Dicha propuesta fue ratificada por el Socio Único (Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.), mediante acuerdo de fecha 3 de octubre de 2018, en el que se cesó al Consejo de Administración y se nombró liquidador de Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación) a D. Jean-François Pascal Emmanuel Bossy.

De conformidad con el análisis realizado por los asesores legales del Grupo Fidere, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante entienden que, a fecha actual, existe una incertidumbre real acerca de las consecuencias definitivas que se derivarán para Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación) del mencionado expediente. Sin embargo, sí que existe certeza acerca de la responsabilidad máxima que tendrá que hacer frente Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación) y que estará limitada al valor de los activos de la misma. El Consejo de Administración irá ajustando la mencionada provisión a cada fecha, en función de la información disponible.

Cabe mencionar que, en el supuesto en que la resolución sobre el fondo de asunto confirme la deuda tributaria (y su exigibilidad frente a la sociedad), y a falta de pago por el obligado principal, la AEAT podría exigir el pago del importe adeudado, a Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación) o a cualquier otro responsable solidario. A este respecto, mencionar que en los ejercicios objeto de regularización, el grupo Isolux estaba formado por 63 sociedades, por lo que todas ellas son responsables solidarios junto con Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación). En caso de que alguno de los responsables solidarios distinto a Fidere IP 4, S.L.U. hiciera frente total o parcialmente a la deuda (bien mediante pago voluntario, bien por haber procedido la AEAT a ejecutar las garantías ofrecidas por éstos), la cantidad que sería reclamada a Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación) tendría que ser minorada en dicho importe. Asimismo, en caso de tener que hacer frente al pago de la deuda tributaria, Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación) tendría derecho de repetición frente a otras entidades del grupo Isolux Corsán, y, en particular, respecto de aquellas sociedades que contribuyeron a generar la citada deuda tributaria. A tal efecto, y con el fin de salvaguardar sus derechos, Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación) ha comunicado sus créditos en los concursos de acreedores iniciados por algunas de las entidades del citado grupo Isolux Corsán.

En relación con este procedimiento, la Sociedad Dominante no asume ninguna responsabilidad ni tiene otorgada ninguna garantía.

Asimismo, a 30 de junio de 2024, el Grupo Fidere tiene registrado en el epígrafe "Otros activos financieros a corto plazo" del estado de situación financiera resumido consolidado adjunto, principalmente un depósito constituido por la sociedad dependiente Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación), por importe de 12.105.928 euros, ante la Caja General de Depósitos, como garantía para hacer frente al expediente de derivación de responsabilidad tributaria, iniciado por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria (AEAT) el día 16 de marzo de 2018 y descrito anteriormente.

Actuaciones inspectoras

Con fecha 21 de septiembre de 2023, la Sociedad Dominante recibió comunicación de inicio de actuaciones inspectoras en virtud de la cual se informaba a la Sociedad Dominante del inicio de un procedimiento inspector, de carácter general, en relación con el Impuesto sobre Sociedades -ejercicios 2020 y 2021-, el Gravamen Especial Dividendos SOCIMI -ejercicios 2020 y 2021-, y las retenciones a cuenta e imposición de no residentes -ejercicios 2020 y 2021-. El 22 de julio de 2024, dicha inspección finalizó, firmando la Sociedad Dominante actas en conformidad, de las cuales no se ha derivado importe alguno a ingresar (ni cuota por Impuesto sobre Sociedades ni intereses de demora ni sanciones).



8. PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

Los saldos de las cuentas de estos epígrafes, a 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023, son los siguientes:

	30.06.2024	31.12.2023
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	437.275.624	433.365.822
Subvenciones de capital (Nota 6)	6.089.038	6.130.479
Otros pasivos financieros	5.298.239	5.229.498
Deudas con empresas asociadas a largo plazo (Nota 11)	69.834.207	60.763.435
Total Deudas a largo plazo	518.497.108	505.489.234
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	4.299.324	3.773.210
Subvenciones de capital (Nota 6)	82.881	82.881
Otros pasivos financieros	2.183.193	1.955.680
Deudas con empresas asociadas a corto plazo (Nota 11)	62.212	45.157.944
Total Deudas a corto plazo	6.627.610	50.969.715
Total Deudas financieras a corto y largo plazo	525.124.718	556.458.949

8.1. Deudas con entidades de crédito a largo y corto plazo

A 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 el detalle de pasivos corrientes y no corrientes es el siguiente:

	Euros	
	30.06.2024	31.12.2023
No corriente:		
Valorados a coste amortizado-		
Préstamo sindicado	454.075.253	452.583.005
Gastos de formalización del préstamo sindicado	(16.799.629)	(19.217.183)
Total coste amortizado	437.275.624	433.365.822
Total no corriente	437.275.624	433.365.822
Corriente:		
Valorados a coste amortizado-		
Intereses de deudas	3.676.858	3.773.210
Préstamo sindicado	622.466	-
Total coste amortizado	4.299.324	3.773.210
Total corriente	4.299.324	3.773.210

Para los pasivos financieros valorados a coste amortizado, no existe diferencia significativa entre su valor contable y su valor razonable.

Préstamos

El detalle de préstamos a 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

A 30 de junio de 2024

	Euros				
	Deudas con Entidades de Crédito				
	Limite	Gastos Formalización de Deudas	Largo Plazo	Corto Plazo	Intereses a Corto Plazo
Préstamo sindicado	464.621.059	(16.799.629)	454.075.253	622.466	3.676.858
	464.621.059	(16.799.629)	454.075.253	622.466	3.676.858

A 31 de diciembre de 2023

	Euros				
	Deudas con Entidades de Crédito				
	Limite	Gastos Formalización de Deudas	Largo Plazo	Corto Plazo	Intereses a Corto Plazo
Préstamo sindicado	464.621.059	(19.217.183)	452.583.005	-	3.773.210
	464.621.059	(19.217.183)	452.583.005	-	3.773.210

Préstamo sindicado

Con fecha 28 de abril de 2023 el Grupo Fidere formalizó un nuevo contrato de financiación sindicado a largo plazo con garantía hipotecaria de determinados activos inmobiliarios por importe total de 426 millones de euros, una línea de crédito de 14 millones de euros y un tramo adicional de 25 millones de euros sujeto a determinadas condiciones previstas en el contrato de financiación. A 30 de junio de 2024, el Grupo tiene dispuesto un importe de 4.076.558 euros asociados a la línea de crédito (1.961.843 euros a 31 de diciembre de 2023), así como la totalidad del tramo adicional de 25 millones de euros.

En el momento de la formalización del nuevo préstamo, el Grupo suscribió coberturas cuyos nocionales cubrían la totalidad de los saldos dispuestos y cuyo vencimiento es en mayo de 2025. Como consecuencia de ello, el Grupo incurrió en una prima inicial por importe de 8.294.735 euros.

Adicionalmente, como consecuencia de las disposiciones de la línea de crédito llevadas a cabo durante los primeros seis meses del ejercicio 2024, el Grupo ha suscrito una nueva cobertura cuyo nocional cubre la parte adicional de la línea de crédito dispuesta con respecto al ejercicio anterior y cuyo vencimiento es el mismo que el resto de coberturas mencionadas anteriormente. Como consecuencia de ello, el Grupo ha incurrido en una prima por importe de 38.750 euros.

Por otra parte, como consecuencia de las ventas producidas durante los primeros seis meses del ejercicio 2024, el Grupo, acorde a las condiciones del contrato de financiación, tiene que amortizar anticipadamente un importe de 622.466 euros. Dicho saldo, a 30 de junio de 2024, dicho saldo se encuentra pendiente de pago y registrado en el epígrafe "Deudas con entidades de crédito a corto plazo" del estado de situación financiera resumido consolidado adjunto.

Asimismo, dicha financiación presenta un tipo de interés de mercado, el cual es bonificado, siempre y cuando el Grupo Fidere cumpla con determinados indicadores de sostenibilidad. El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha evaluado que dichas ratios se cumplen a 30 de junio de 2024 y no se prevé que se vayan a incumplir en el corto plazo.

A 30 de junio de 2024 la situación del préstamo sindicado es la siguiente:

	Limite	Total Dispuesto	No dispuesto	Tipo de interés
Term Facility	425.642.161	425.642.161	-	EURIBOR + 2,5%
Additional 1 Facility	24.979.000	24.979.000	-	EURIBOR + 2,5%
Capex Facility	13.999.898	4.076.558	9.923.340	EURIBOR + 2,5%
Total	464.621.059	454.697.719	9.923.340	

Esta financiación incluye compromisos de mantenimiento de determinadas ratios de cobertura estándares en este tipo de compañías inmobiliarias, tales como la proporción existente entre la deuda pendiente sobre el valor de los activos inmobiliarios del Grupo (loan to value), la proporción entre los ingresos del Grupo y la deuda neta (debt yield). Dichas ratios deben ser cumplidas periódicamente en cada ejercicio y se calculan sobre las cifras agregadas de las sociedades incluidas en el acuerdo de financiación. El incumplimiento de dichos compromisos daría lugar a una situación de "Cash trap", es decir, el Grupo debería retener la totalidad de los ingresos obtenidos en caso de producirse ventas de alguno de sus activos inmobiliarios y todo el remanente generado por su actividad de alquiler, sin posibilidad de disponer de ello, en una cuenta denominada "Cash Trap account". El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha evaluado que dichas ratios se cumplen a 30 de junio de 2024 y no se prevé que se vayan a incumplir en el corto plazo.

Los intereses devengados y no pagados correspondientes al préstamo sindicado a 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 ascienden a 3.676.858 y 3.773.210 euros, respectivamente.

Vencimientos de la deuda

Si bien la fecha de vencimiento inicial del préstamo sindicado se estableció en mayo de 2025, el Grupo Fidere tiene el derecho de prorrogar su vencimiento por tres periodos anuales adicionales hasta abril de 2028, cumpliendo las siguientes condiciones:

- El Grupo Fidere debe comunicar la intención de renovación entre 30 y 90 días con anterioridad a la fecha del vencimiento.
- El Grupo Fidere no debe haber incurrido en impagos de deuda o haber declarado insolvencia.
- A fecha de renovación, el Grupo Fidere debe suscribir una cobertura cuyo notional cubra el importe dispuesto y cuyo vencimiento debe ser el mismo día o con posterioridad de la primera fecha de vencimiento extendida.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante no tienen dudas de que se ejecutará el derecho de prórroga hasta el ejercicio 2028. Por lo tanto, el detalle por vencimientos de la deuda del Grupo al 30 de junio de 2024 es el siguiente:

	Euros	
	Préstamo sindicado	Total Dispuesto
2024	4.299.324	3.676.858
2025	-	-
2026	-	-
2027	-	-
2028	454.075.253	454.697.719
	458.374.577	458.374.577

El Grupo Fidere no tiene endeudamiento a 30 de junio de 2024 ni 31 de diciembre de 2023 consignado en moneda distinta al euro.

El gasto financiero de periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 por los intereses correspondientes a la deuda financiera ha ascendido a 14.849.429 euros, y se encuentra registrado en el epígrafe "Gastos financieros por deudas con terceros" de la cuenta de resultados resumida consolidada adjunta.

A 30 de junio de 2024 los gastos de formalización de deuda se presentan minorando el saldo de "Deudas con entidades de crédito" conforme al criterio del coste amortizado. Durante los primeros seis meses del ejercicio 2024, el Grupo ha imputado 1.173.130 euros en el epígrafe "Gastos financieros por deudas con terceros" de la cuenta de resultados resumida consolidada del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 conforme al método del tipo de interés efectivo.

Durante el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024 no se han incumplido las condiciones contractuales de pago de los préstamos pendientes ni ninguna otra condición contractual.

8.2. Derivados

Los derivados sobre tipos de interés contratados por el Grupo Fidere vigentes a 30 de junio de 2024 y sus valores razonables a dicha fecha son los siguientes:

Banco	Tipo	Vencimiento	Interes	Prima	Notional	Euros		
						Valor Razonable	Ajuste acumulado por cambio de valor en PN	Reciclaje Ingreso / (Gasto)
Credit Agricole	SWAP	15/05/2025	2,25%	3.819.000	213.000.000	2.637.658	1.421.920	201.503
BNP Paribas	SWAP	15/05/2025	2,25%	3.873.000	213.000.000	2.637.658	1.421.920	201.503
Credit Agricole	SWAP	15/05/2025	2,25%	301.000	12.500.000	154.792	83.446	11.825
BNP Paribas	SWAP	15/05/2025	2,25%	302.000	12.500.000	154.792	83.446	11.825
BNP Paribas	SWAP	15/05/2025	2,25%	38.485	3.107.763	38.485	20.747	2.941
				8.333.485	454.107.763	5.623.385	3.031.479	429.597

Para la determinación del valor razonable de los derivados de tipo de interés, el Grupo Fidere utiliza el descuento de los flujos de caja en base a los implícitos determinados por la curva de tipo de interés del euro según las condiciones de mercado en la fecha de valoración.

Estos instrumentos financieros se han clasificados como de nivel 2 según la jerarquía de cálculo establecida en la NIIF 7.

A 30 de junio de 2024, el Grupo tiene contratados derivados de tipo de interés por valor razonable de 5.623.385 euros, sobre los cuales el Grupo ha optado por la contabilidad de coberturas de flujos de efectivo que permite la NIIF 9 "Instrumentos financieros", designando adecuadamente las relaciones de cobertura en las que estos derivados son instrumentos de cobertura de la financiación utilizada por el Grupo, neutralizando las variaciones de flujos por pagos de intereses fijando el tipo variable a pagar por la misma. Dichas relaciones de cobertura son altamente eficaces de manera prospectiva y retrospectiva, de forma acumulada, desde la fecha de designación.

Al 30 de junio de 2024, el Grupo tiene registrado en el patrimonio neto un importe positivo total de 3.031.479 euros correspondientes a la variación del valor razonable de los derivados que cumplen estos requisitos. Asimismo, durante los primeros seis meses del ejercicio 2024, un importe positivo de 429.597 euros, correspondiente al cambio de valor de los mencionados derivados ha sido reciclado del epígrafe "Ajustes por cambio de valor" del estado de situación financiera resumido consolidado al epígrafe "gastos financieros" de la cuenta de resultados resumida consolidada adjunta.

El Grupo ha realizado un ajuste en las técnicas de valoración para la obtención del valor razonable de sus derivados. El Grupo incorpora un ajuste de riesgo de crédito bilateral con el objetivo de reflejar tanto el riesgo propio como de la contraparte en el valor razonable de los derivados. La metodología aplicada por el Grupo ha sido la del descuento de flujos considerando una tasa de descuento afectada por el riesgo propio estos instrumentos financieros.

Para el cálculo del valor razonable de los derivados financieros el Grupo ha aplicado metodologías de valoración de amplia aceptación en el mercado, que recogen la exposición actual y futura esperada, ajustada por la probabilidad de impago y por la pérdida potencial o severidad en caso de incumplimiento del contrato. De esta forma se ha estimado el DVA (Debt Value Adjustment) o el CVA (Credit Value Adjustment).

La exposición actual y esperada en el futuro se estima en base a la simulación de escenarios de movimientos en las variables del mercado, como son las curvas de tipos de interés y volatilidades en función de las condiciones del mercado en la fecha de valoración.

A 30 de junio de 2024 el efecto en el activo, en el patrimonio neto y en la cuenta de resultados de la variación de 50 puntos básicos de la curva de tipo de interés estimada sería el siguiente:

Escenario	Euros		
	Activo	Patrimonio Neto	Cuenta de resultados Ingreso / (Gasto)
Aumento curva tipo de interés esperado en 0,5%	2.268.078	2.247.804	20.274
Disminución curva tipo de interés esperado en 0,5%	(2.268.078)	(2.128.288)	(139.790)

Adicionalmente, para el ajuste del riesgo de crédito se ha tenido en cuenta la exposición neta del Grupo a cada una de las contrapartidas, en caso de que los derivados financieros con esta contratados se encuentren incluidos dentro de un contrato marco de operaciones financieras que contemple el neteo de posiciones. En el caso de las contrapartes con información de crédito disponible, los spreads de crédito se han obtenido a partir de los CDS (Credit Default Swaps) cotizados en mercado, mientras que para aquellas sin información disponible se han utilizado las referencias de entidades comparables. Para las valoraciones de los derivados a valor razonable el Grupo tiene contratado los servicios de Chatham Financial Europe Ltd.

A 30 de junio de 2024, el efecto en el activo, en el patrimonio neto y en la cuenta de resultados de la variación de 50 puntos básicos en la tasa de riesgo de crédito estimada no es significativo.

8.3. Otros pasivos financieros

El epígrafe "Otros pasivos financieros a largo plazo" incluye a 30 de junio de 2024 un importe de 5.339.679 euros correspondientes a las fianzas recibidas de clientes relacionadas con los alquileres de las Sociedades Dependientes (5.036.736 euros a 31 de diciembre de 2023).

El epígrafe "Otros pasivos financieros a corto plazo" incluye a 30 de junio de 2024 un importe de 1.982.424 euros en concepto de otras deudas a corto plazo con terceros por las altas de las mejoras de inversiones inmobiliarias (1.955.680 euros a 31 de diciembre de 2023).

El detalle por vencimientos al 30 de junio de 2024 de los pasivos financieros es el siguiente:

	Segundo semestre 2024	2025	2026	2027 y siguientes	No determinado	Total
Deudas con entidades de crédito	4.299.324	-	-	437.275.624	-	441.574.948
Subvenciones de capital	41.440	82.881	82.881	5.964.717	-	6.171.919
Otros pasivos financieros	-	-	-	-	5.298.239	5.298.239
Otras deudas	2.183.194	-	-	-	-	2.183.194
Total	6.523.958	82.881	82.881	443.240.341	5.298.239	455.228.299

9. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR

El detalle de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar a 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 es como sigue:

	30.06.2024	31.12.2023
Proveedores	8.708.991	9.370.324
Proveedores, empresas vinculadas (Nota 12)	34.662	115.009
Pasivos por impuesto corriente	71.145	31.431
Otras deudas con las Administraciones Publicas	1.065.137	134.325
Anticipos de clientes	45.466	41.484
Total	9.925.401	9.692.573

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante considera que el importe en libros de los acreedores comerciales se aproxima a su valor razonable.

10. INGRESOS Y GASTOS

10.1. Importe neto de la cifra de negocios

En este epígrafe el Grupo Fidere registra el ingreso derivado de las rentas de arrendamiento de los activos inmobiliarios. El detalle de este epígrafe, por comunidad autónoma, a 30 de junio de 2024 y 2023 es el siguiente:

Zona	Euros	
	30.06.2024	30.06.2023
Comunidad de Madrid	25.710.899	23.807.744
Castilla La Mancha	234.174	225.839
Total	25.945.073	24.033.583

La facturación del Grupo Fidere, durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 y 2023, se efectuó en su totalidad en el territorio nacional, principalmente en la Comunidad de Madrid.

10.2. Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe a 30 de junio de 2024 es el siguiente:

	Euros	
	30.06.2024	30.06.2023
Reparaciones y conservación	2.312.674	2.542.435
Servicios de profesionales independientes	1.018.176	6.242.054
Servicios profesionales con entidades vinculadas (Nota 11)	3.932.159	3.674.495
Prima de seguros	42.061	73.027
Servicios bancarios y similares	48.883	107.394
Publicidad	1.075	5.289
Suministros	243.148	172.287
Otros Gastos y Servicios	-	69.098
Tributos	972.541	1.046.254
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	282.337	218.106
Otros gastos de gestión corriente	678.102	591.841
Total	9.531.156	14.742.280

Dentro del epígrafe de "Servicios Exteriores" el Grupo Fidere registra determinados gastos que por su naturaleza son refacturados a los arrendatarios, tales como gastos de comunidad, suministros directamente repercutibles y, en algunos casos, el Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Dichos ingresos refacturados han sido registrados según su naturaleza minorando el gasto.

11. OPERACIONES Y SALDOS CON VINCULADAS

El Grupo Fidere realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados, por lo que el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante considera que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro. El detalle de saldos y operaciones realizadas con empresas vinculadas durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 y 2023 es el siguiente:

A 30 de junio de 2024:

	Euros				
	Saldos			Transacciones	
	Deudores Financieros	Acreedores Financieros	Comerciales	Servicios Recibidos	Gastos financieros
Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à.r.l.	-	44.427.264	-	-	506.548
Testa Homes, S.L.	3.367	-	34.662	3.932.159	-
Fidere Residencial, S.L.U.	2.000	-	-	-	-
Tethys Topco S.à.r.l.	40.211	3.430.584	-	-	158.110
Tethys Investments, S.à.r.l.	135.272	22.038.571	-	-	149.619
Total	180.850	69.896.419	34.662	3.932.159	814.277

A 31 de diciembre de 2023 y 30 de junio de 2023:

	31.12.2023			30.06.2023	
	Euros				
	Saldos			Transacciones	
	Deudores	Acreedores		Servicios	Gastos
Financieros	Financieros	Comerciales	Recibidos	financieros	
Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à.r.l.	-	44.035.435	-	-	595.529
Testa Homes, S.L.	3.735	-	115.009	3.674.495	-
Fidere Residencial, S.L.U.	2.000	-	-	-	-
Tethys Topco Sarl	50.810	40.158.204	-	-	316.750
Tethys Investments, S.à.r.l.	73.060	21.727.740	-	-	148.796
Titanium Investment, S.à.r.l.	-	-	-	-	52.541
Pirineos SuperTopco, S.à.r.l.	-	-	-	-	169.598
Pirineos Investment, S.à.r.l.	-	-	-	-	68.388
Total	129.605	105.921.379	115.009	3.674.495	1.351.602

Deudas con empresas vinculadas

Las deudas con empresas vinculadas a largo plazo al 30 de junio de 2024 son las siguientes:

- Préstamo entre la sociedad dependiente, Fidere Prysmas, S.L.U. y Tethys Investment, S.à.r.l a un tipo de interés de mercado, siendo la fecha de vencimiento en octubre de 2025. A 30 de junio de 2024, el importe dispuesto junto con los intereses capitalizados asciende a 9.712.371 euros, registrados en el largo plazo.
- Préstamo entre la sociedad dependiente Fidere IP4, S.L.U. "en liquidación" y Tethys Investment, S.à.r.l. a un tipo de interés de mercado, siendo la fecha de vencimiento el 8 de junio de 2027. A 30 de junio de 2024, el importe dispuesto junto con los intereses capitalizados asciende a 12.263.988 euros, registrados en el largo plazo.
- Préstamo entre la sociedad dependiente Fidere Screen, S.L.U y Spanish Residential REIT Holdco, S.à.r.l. a un tipo de interés de mercado, siendo la fecha de vencimiento el 10 de junio de 2028. A 30 de junio de 2024, el importe dispuesto junto con los intereses capitalizados asciende a 44.427.264, registrados en el largo plazo.
- Préstamo entre la sociedad dependiente Fidere IP 5, S.L.U y Tethys Topco, S.à.r.l. a un tipo de interés de mercado. A 30 de junio de 2024, el importe dispuesto junto con los intereses capitalizados asciende a 3.430.584 euros, registrados en el largo plazo.

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 estas deudas han devengado gastos financieros por importe de 814.277 euros, registrados en el epígrafe "gastos financieros" de la cuenta de resultados resumida consolidada.

Asimismo, el calendario de vencimiento de la deuda con empresas vinculadas a 30 de junio de 2024 es el siguiente:

Año	Euros
A 1 año	62.212
A 2 años	13.142.955
A 3 años	12.263.988
A 4 años	44.427.264
A 5 años	-
Más de 5 años	-
	69.896.419

Deudas comerciales con empresas vinculadas

En cuanto a las deudas comerciales con empresas vinculadas y los servicios recibidos por las mismas, cabe destacar que las sociedades dependientes formalizaron un contrato de prestación de servicios con la entidad vinculada Testa Homse, S.L. por la cual esta última presta servicios de administración y gestión de los activos a dichas sociedades dependientes, así como servicios corporativos. Dichos contratos fueron firmados con un vencimiento inicial de dos años prorrogable tácitamente por periodos anuales, estableciéndose en el contrato que para la facturación se atenderá a los gastos incurridos más un margen

porcentual. Durante el primer semestre del ejercicio 2024 la sociedad vinculada Testa Homes, S.L. prestó servicios al Grupo Fidere por importe de 3.932.159 euros (3.674.495 euros a 30 de junio de 2023).

12. RETRIBUCIONES A LOS MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y A LA ALTA DIRECCIÓN

A la fecha de formulación de las presentes notas explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante está formado por 6 hombres y 3 mujeres (a 31 de diciembre de 2023 estaba formado por 6 hombres y 3 mujeres), que no han percibido retribución alguna (sueldos, dietas, otros conceptos, planes de pensiones, primas de seguro de responsabilidad civil, indemnizaciones por cese, pagos basados en instrumentos de patrimonio, retribución personas físicas que representan a la Sociedad Dominante y a su Grupo Fidere). Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

De la misma forma, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de los miembros del consejo de administración de la Sociedad Dominante.

El Grupo Fidere no tiene suscrito ningún contrato de alta dirección y adicionalmente durante el primer semestre del ejercicio 2024 y 2023 no ha tenido personal, siendo la Sociedad Dominante y el Grupo Fidere gestionada por el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

13. INFORMACIÓN EN RELACIÓN CON SITUACIONES DE CONFLICTO DE INTERESES POR PARTE DE LOS MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD DOMINANTE

En el periodo de seis meses terminado el 30 de junio del ejercicio 2024, los miembros del Consejo de Administración de la Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A., no han comunicado a los demás miembros del Consejo situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, pudieran tener con el interés de la Sociedad Dominante.

14. INFORMACIÓN SOBRE LA GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

Las actividades del Grupo Fidere se encuentran expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado, riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo. El programa de gestión del riesgo global del Grupo Fidere se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales a los que se expone la rentabilidad financiera del Grupo Fidere.

a) Riesgo de mercado

Atendiendo a la situación actual del sector inmobiliario, y con el fin de minimizar el impacto que ésta puede provocar, el Grupo Fidere tiene establecidas medidas concretas que tiene previsto adoptar para minimizar dicho impacto en su situación financiera.

La aplicación de estas medidas está subordinada a los resultados de los análisis de sensibilidad que el Grupo realiza de forma recurrente. Estos análisis tienen en cuenta:

- Entorno económico en el que desarrolla su actividad: Diseño de diferentes escenarios económicos modificando las variables clave que pueden afectar al Grupo (tipos de interés, % de ocupación de las inversiones inmobiliarias, etc.). Identificación de aquellas variables interdependientes y su nivel de vinculación.
- Marco temporal en el que se está haciendo la evaluación: Se tendrá en cuenta el horizonte temporal del análisis y sus posibles desviaciones.

b) Riesgo de crédito

Se define como el riesgo de pérdida financiera al que se enfrenta el Grupo si un cliente o contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales.

Con carácter general el Grupo Fidere mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de alto nivel crediticio.

El Grupo Fidere tiene políticas para limitar el volumen de riesgo con los clientes y la exposición al riesgo en la recuperación de créditos se administra como parte de las actividades normales, a través, entre otros aspectos por la obtención de fianzas y avales.

El Grupo Fidere cuenta con procedimientos formales para la detección del deterioro de créditos comerciales. Mediante estos procedimientos y el análisis individual por áreas de negocio, se identifican retrasos en los pagos y se establecen los métodos a seguir para estimar la pérdida por deterioro.

A continuación, se detallan los vencimientos estimados de los activos financieros del Grupo Fidere (sin considerar los saldos con empresas vinculadas) reflejados en el estado de situación financiera resumido consolidado al 30 de junio 2024 y 31 de diciembre de 2023. Las tablas adjuntas reflejan el análisis de dichos vencimientos de los activos financieros al 30 de junio 2024 y 31 de diciembre de 2023:

A 30 de junio de 2024:

	Miles de Euros				Total
	Menos de 3 Meses	Más de 3 Meses y Menos de 6 Meses	Más de 6 Meses y Menos de 1 Año	Más de 1 Año	
Fianzas y depósitos	-	-	12.309	3.731	16.040
Instrumentos financieros derivados	-	-	5.623	-	5.623
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	1.720	-	-	-	1.720
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	35.548	-	-	-	35.548
Total	37.268	-	17.932	3.731	58.931

A 31 de diciembre de 2023:

	Miles de Euros				Total
	Menos de 3 Meses	Más de 3 Meses y Menos de 6 Meses	Más de 6 Meses y Menos de 1 Año	Más de 1 Año	
Fianzas y depósitos	-	-	12.257	3.428	15.685
Instrumentos financieros derivados	-	-	5.196	140	5.336
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	1.282	-	-	-	1.282
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	67.897	-	-	-	67.897
Total	69.178	-	17.453	3.568	90.200

c) Efectivo y equivalentes de efectivo

El Grupo Fidere mantiene efectivo y equivalentes de efectivo, de libre disposición, por 35.547.723 euros que representan su máxima exposición al riesgo por estos activos.

El efectivo y equivalentes de efectivo son mantenidos con bancos e instituciones financieras.

d) Riesgo de liquidez y solvencia

Se define como el riesgo de que el Grupo Fidere tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas a sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros.

El Grupo Fidere lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente liquidez para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación del Grupo Fidere.

A continuación, se detalla la exposición del Grupo Fidere al riesgo de liquidez al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 (sin considerar los saldos con empresas vinculadas). Las tablas adjuntas reflejan el análisis de los pasivos financieros por fechas contractuales de vencimientos remanentes.

A 30 de junio de 2024:

	Miles de Euros		
	Menos de 1 Año	Más de 1 Año	Total
Pasivos financieros con entidades de crédito (sin gastos de formalización)	4.299	454.075	458.375
Otros pasivos– fianzas y depósitos	2.266	11.387	13.653
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (sin incluir saldos con la Administración Pública)	8.789	-	8.789
Total	15.355	465.463	480.817

A 31 de diciembre 2023:

	Miles de Euros		
	Menos de 1 Año	Más de 1 Año	Total
Pasivos financieros con entidades de crédito (sin gastos de formalización)	3.773	452.583	456.356
Otros pasivos– fianzas y depósitos	2.039	11.360	13.399
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (sin incluir saldos con la Administración Pública)	9.527	-	9.527
Total	15.339	463.943	479.282

A 30 de junio de 2024 el endeudamiento financiero neto bancario del Grupo asciende a 422.827 miles de euros tal como se muestra en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros	
	30.06.2024	31.12.2023
Deuda financiera bruta bancaria:		
Préstamo sindicado	458.375	456.356
Tesorería y equivalentes	(35.548)	(67.897)
Endeudamiento financiero neto bancario	422.827	388.459

e) Riesgo de tipo de interés

El Grupo Fidere evalúa su exposición a este riesgo periódicamente para, en caso necesario, cubrirlo mediante la contratación de instrumentos financieros derivados sobre la deuda financiera. A 30 de junio de 2024 la deuda financiera del Grupo Fidere está cubierta con instrumentos financieros derivados (Nota 8.2).

f) Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad Dominante está acogida al régimen fiscal especial de las SOCIMI. En el ejercicio 2015 finalizó el periodo transitorio, por el que el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el régimen (Nota 1.1) ha devenido obligatorio. Entre las obligaciones que la Sociedad Dominante debe cumplir se identifican algunas en las que predomina una naturaleza más formalista tales como la incorporación del término SOCIMI a la denominación social, la inclusión de determinada información en la memoria de las cuentas anuales individuales, la cotización en un mercado bursátil, etc., y otras que adicionalmente requieren la realización de estimaciones y la aplicación de juicio por parte de la Dirección (determinación de la renta fiscal, test de rentas, test de activos, etc.) que pudieran llegar a tener cierta complejidad, sobre todo considerando que el Régimen SOCIMI es relativamente reciente y su desarrollo se ha llevado a cabo, fundamentalmente, a través de la respuesta por parte de la Dirección General de Tributos a las consultas planteadas por distintos contribuyentes. En este sentido, la dirección del Grupo Fidere, apoyada en sus asesores fiscales, ha llevado a cabo una evaluación del cumplimiento de los requisitos del régimen, concluyendo que estos se cumplan a 30 de junio de 2024.

Por otro lado, y a efectos de considerar también el efecto financiero del régimen fiscal especial, cabe destacar que según lo establecido en el artículo 6 de la Ley SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas 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 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 la Sociedad Dominante no cumpliera con los requisitos establecidos en el Régimen o la junta de Accionistas de dichas Sociedades 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 estarían cumpliendo con la misma, y por tanto deberán tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMIs.

15. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

La estrategia ESG (Environmental Social Governance) del Grupo Fidere se centra en la reducción del impacto ambiental en sus activos inmobiliarios, invertir en las comunidades y personas locales, y mantener los más altos estándares de gobierno corporativo, todo ello basado en un modelo de negocio sostenible.

Para ello, el Grupo Fidere dentro de su plan estratégico para los próximos ejercicios ha definido una estrategia basada en los criterios ESG (Environmental Social Governance) que propone un conjunto de medidas de actuación en su cartera de activos inmobiliarios como son principalmente la reducción de la Huella de Carbono y la adopción de determinadas medidas de eficiencia energética.

En base a ello, en el marco del contrato de financiación, el Grupo Fidere tiene compromisos de reducción de la huella de carbono de la cartera de activos inmobiliarios de Fidere por medio de la figura "Sustainability Link Loan" (SLL) con el objetivo de reducir para 2028 las emisiones de carbono un -36% en los activos 100% propiedad y un -12,5% en los activos entre 80%-99% de propiedad.

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante del Grupo Fidere estima que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental a 30 de junio de 2024.

16. HECHOS POSTERIORES

No se han producido hechos posteriores significativos objeto de mención desde la finalización del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024 hasta la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados.



ANEXO I
Ejercicio terminado el 30 de junio de 2024:

Denominación / Domicilio / Actividad	Euros										Método de consolidación
	% Participación	Capital	Prima de emisión	Resto de Patrimonio Neto	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio	Valor en Libros		Valor Neto Contable		
	Directa						Coste	Deterioro			
Fidere Comunidad, S.L. (Sociedad Unipersonal) ** Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.002	-	1.883.607	(224.904)	1.661.705	3.824.034	-	3.824.024	Integración Global	
Fidere Vivienda, S.L. (Sociedad Unipersonal) ** Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España Arrendamiento de viviendas	100%	3.002	-	4.301.965	(676.899)	3.628.068	5.139.207	-	5.139.207	Integración Global	
Fidere IP 3, S.L. (Sociedad Unipersonal) Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España Arrendamiento de viviendas *	100%	4.805.212	-	8.880.561	(205.251)	13.480.522	10.300.973	-	10.300.973	Integración Global	
Fidere Vivienda 2, S.L. (Sociedad Unipersonal) ** Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España Arrendamiento de viviendas *	100%	1.328.000	-	4.019.769	(315.419)	5.032.350	12.726.743	-	12.726.743	Integración Global	
Fidere Vivienda 3, S.L. (Sociedad Unipersonal) ** Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España Arrendamiento de viviendas *	100%	3.000	-	3.455.639	(219.419)	3.239.220	7.453.257	-	7.453.257	Integración Global	

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación		Euros							Método de consolidación
	Directa	Capital	Prima de emisión	Resto de Patrimonio Neto	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio	Valor en Libros		Valor Neto Contable	
							Coste	Deterioro		
Fidere IP, S.L. (Sociedad Unipersonal) ** Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España. Arrendamiento de viviendas *	100%	1.895.021	-	(74.727)	(158.213)	1.662.080	2.002.423	-	2.002.423	Integración Global
Fidere IP 2, S.L. (Sociedad Unipersonal) ** Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España. Arrendamiento de viviendas *	100%	4.003.919	-	(410.574)	(390.409)	3.202.936	3.439.475	-	3.439.475	Integración Global
Fidere Gestión de Vivienda, S.L. (Sociedad Unipersonal) ** Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.001	-	21.487.970	(88.905)	21.402.066	26.294.769	-	26.294.769	Integración Global
Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L. (Sociedad Unipersonal) ** Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.003	2.214.096	3.295.799	(342.041)	5.170.857	9.917.291	-	9.917.291	Integración Global
Fidere IP 4, S.L., en liquidación. (Sociedad Unipersonal) Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España. Arrendamiento de viviendas *	100%	390.000	2.010.000	(10.445.785)	(59.882)	(8.105.668)	2.424.805	(2.424.805)	-	Integración Global
Fidere IP 5, S.L. (Sociedad Unipersonal), (antes Gestora de Desarrollos y Arrendamientos S.L.U.) ** Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España. Arrendamiento de viviendas *	100%	14.176.000	-	(2.864.626)	(275.504)	11.035.870	16.096.742	-	16.096.742	Integración Global

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación	Euros										Método de consolidación	
		Capital	Prima de emisión	Resto de Patrimonio Neto	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio	Valor en Libros		Valor Neto Contable				
							Coste	Deterioro					
Fidere IP 6, S.L. (Sociedad Unipersonal), (antes Inversiones Cacimba, S.R.L.U.) ** Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.000	-	1.079.965	(54.598)	1.028.367	2.194.056	-	2.194.056			2.194.056	Integración Global
Fidere Vivienda 4, S.L. (Sociedad Unipersonal), (antes Interisolux Alcorcón Vivienda Joven, S.L.) Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.000	-	600	(16.987)	(13.387)	-	-	-			-	Integración Global
Fidere Projects, S.L. (Sociedad Unipersonal), (antes Global Mactan, S.L.) ** Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.000	-	9.514.454	89.488	9.606.942	9.651.342	-	9.651.342			9.651.342	Integración Global
Fidere Screen, S.L. (Sociedad Unipersonal), (antes Summun Inversiones, S.L.) ** Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.000	-	7.378.072	(319.897)	7.061.175	12.019.704	-	12.019.704			12.019.704	Integración Global
Fidere Pryisma, S.L. (Sociedad Unipersonal) (antes Prygecam Vivienda Joven, S.L.) ** Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España. Arrendamiento de viviendas *	100%	800.000	-	(52.355)	(56.261)	691.384	1.664.179	-	1.664.179			1.664.179	Integración Global
		27.425.160	4.224.096	51.450.334	(3.315.101)	79.784.489	125.149.000	(2.424.805)	122.724.185			122.724.185	

(*) No auditadas

(**) Se trata de sociedades, que presentan activos con valores razonables por encima del valor neto contable y, por tanto, en opinión del Consejo de Administración no existe riesgo de recuperabilidad de las participaciones

Ejercicio 2023:

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación		Euros							Método de consolidación
	Directa	Capital	Prima de emisión	Resto de Patrimonio Neto	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio	Valor en Libros			
							Coste	Deterioro	Valor Neto Contable	
Fidere Comunidad, S.L. (Sociedad Unipersonal) ** Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.002	-	2.316.919	(558.212)	1.761.709	3.824.034	-	3.824.024	Integración Global
Fidere Vivienda, S.L. (Sociedad Unipersonal) ** Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España Arrendamiento de viviendas	100%	3.002	-	5.132.158	(1.659.197)	3.475.963	5.139.207	-	5.139.207	Integración Global
Fidere IP 3, S.L. (Sociedad Unipersonal) Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España Arrendamiento de viviendas *	100%	4.805.212	-	9.526.168	(893.432)	13.437.948	10.300.973	-	10.300.973	Integración Global
Fidere Vivienda 2, S.L. (Sociedad Unipersonal) ** Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España Arrendamiento de viviendas *	100%	1.328.000	-	5.276.640	(1.515.533)	5.089.107	12.726.743	-	12.726.743	Integración Global
Fidere Vivienda 3, S.L. (Sociedad Unipersonal) ** Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España Arrendamiento de viviendas *	100%	3.000	-	4.283.241	(1.114.226)	3.172.015	7.453.257	-	7.453.257	Integración Global

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación	Euros										Método de consolidación
		Directa	Capital	Prima de emisión	Resto de Patrimonio Neto	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio	Valor en Libros		Valor Neto Contable		
								Coste	Deterioro			
Fidere IP, S.L. (Sociedad Unipersonal) ** Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España. Arrendamiento de viviendas *	100%	1.895.021	-	212.552	(383.528)	1.724.045	2.002.423	-	2.002.423	Integración Global		
Fidere IP 2, S.L. (Sociedad Unipersonal) ** Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España.. Arrendamiento de viviendas *	100%	4.003.919	-	340.694	(1.034.209)	3.310.404	3.439.475	-	3.439.475	Integración Global		
Fidere Gestión de Vivienda, S.L. (Sociedad Unipersonal) ** Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.003	-	22.207.615	(1.145.594)	21.065.022	26.294.769	-	26.294.769	Integración Global		
Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L. (Sociedad Unipersonal) ** Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.003	2.214.096	4.224.040	(1.226.120)	5.215.019	9.917.291	-	9.917.291	Integración Global		
Fidere IP 4, S.L. , en liquidación. (Sociedad Unipersonal) Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España. Arrendamiento de viviendas *	100%	390.000	2.010.000	(10.290.916)	(154.868)	(8.045.784)	2.424.805	(2.424.805)	-	Integración Global		
Fidere IP 5, S.L. (Sociedad Unipersonal), (antes Gestora de Desarrollos y Arrendamientos S.L.U.) ** Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España. Arrendamiento de viviendas *	100%	14.176.000	-	(2.787.179)	(383.390)	11.005.431	16.096.742	-	16.096.742	Integración Global		

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación	Euros										Método de consolidación
		Capital	Prima de emisión	Resto de Patrimonio Neto	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio	Valor en Libros		Valor Neto Contable			
							Coste	Deterioro				
Fidere IP 6, S.L. (Sociedad Unipersonal), (antes Inversiones Cacimba, S.R.L.U.) ** Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.000	-	1.209.830	(187.828)	1.025.002	2.194.056	-	2.194.056		2.194.056	Integración Global
Fidere Vivienda 4, S.L. (Sociedad Unipersonal), (antes Interisolux Alcorcón Vivienda Joven, S.L.) Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.000	-	600	19.708	23.308	-	-	-		-	Integración Global
Fidere Projects, S.L. (Sociedad Unipersonal), (antes Global Mactan, S.L.) ** Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.000	-	9.464.651	104.386	9.572.037	9.651.342	-	9.651.342		9.651.342	Integración Global
Fidere Screen, S.L. (Sociedad Unipersonal), (antes Summun Inversiones, S.L.) ** Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.000	-	8.135.426	(1.032.732)	7.105.694	12.019.704	-	12.019.704		12.019.704	Integración Global
Fidere Pryisma, S.L. (Sociedad Unipersonal) (antes Prygecam Vivienda Joven, S.L.) ** Calle de Santiago de Compostela, 94, 28035 Madrid, España. Arrendamiento de viviendas *	100%	800.000	-	58.519	(152.047)	706.472	1.664.179	-	1.664.179		1.664.179	Integración Global
		27.425.160	4.224.096	59.310.958	(11.316.822)	79.643.392	125.149.000	(2.424.805)	122.724.195		122.724.195	

(*) No auditadas

(**) Se trata de sociedades, que presentan activos con valores razonables por encima del valor neto contable y, por tanto, en opinión del Consejo de Administración no existe riesgo de recuperabilidad de las participaciones

DILIGENCIA para hacer constar que los estados financieros intermedios consolidados de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, han sido formulados por el consejo de administración en fecha 29 de octubre de 2024 y comprenden 39 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 39 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la secretaria del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja y las ocho hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 29 de octubre de 2024.



D. Claudio Boada Pallerés

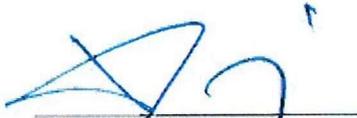
Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad

DILIGENCIA para hacer constar que los estados financieros intermedios consolidados de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, han sido formulados por el consejo de administración en fecha 29 de octubre de 2024 y comprenden 39 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 39 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la secretaria no consejera del consejo de administración y siendo firmada la presente, la hoja anterior y las siete hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 29 de octubre de 2024.



D. Miguel Oñate Rino
Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad

DILIGENCIA para hacer constar que los estados financieros intermedios resumidos consolidados de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, han sido formulados por el consejo de administración en fecha 21 de octubre de 2024 y comprenden 39 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 39 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la secretaria no consejera del consejo de administración y siendo firmada la presente, las dos hojas anteriores y las seis hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 21 de octubre de 2024.



D. Jean-Christophe Dubois
Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad

DILIGENCIA para hacer constar que los estados financieros intermedios consolidados de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, han sido formulados por el consejo de administración en fecha 29 de octubre de 2024 y comprenden 39 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 39 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la secretaria no consejera del consejo de administración y siendo firmada la presente, las tres hojas anteriores y las cinco hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 29 de octubre de 2024.



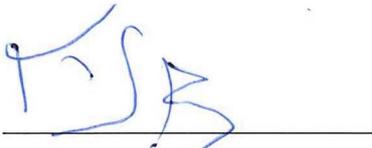
D. Jean - François Pascal Emmanuel Bossy
Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad

DILIGENCIA para hacer constar que los estados financieros intermedios consolidados de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, han sido formulados por el consejo de administración en fecha 29 de octubre de 2024 y comprenden 39 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 39 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la secretaria del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja, las cuatro hojas anteriores y las cuatro hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 29 de octubre de 2024.



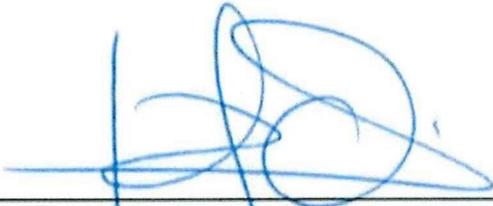
Dña. Dorota Marta Roch
Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad

DILIGENCIA para hacer constar que los estados financieros intermedios consolidados de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, han sido formulados por el consejo de administración en fecha 29 de octubre de 2024 y comprenden 39 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 39 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la secretaria del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja y las cinco hojas anteriores y las tres hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 29 de octubre de 2024.



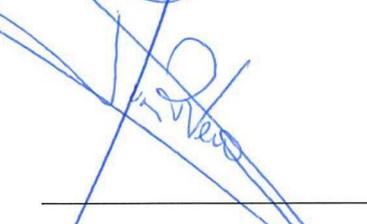
D. Fernando Bautista Blázquez
Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad

DILIGENCIA para hacer constar que los estados financieros intermedios consolidados de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, han sido formulados por el consejo de administración en fecha 29 de octubre de 2024 y comprenden 39 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 39 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la secretaria del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja y las ocho hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 29 de octubre de 2024.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a vertical line on the left side, positioned above a horizontal line.

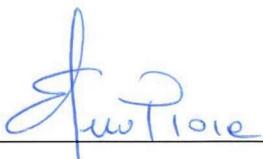
D. Laura Fernández García
Miembro del Consejo de Administración

DILIGENCIA para hacer constar que los estados financieros intermedios consolidados de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, han sido formulados por el consejo de administración en fecha 29 de octubre de 2024 y comprenden 39 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la ___ ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la secretaria no consejera del consejo de administración y siendo firmada la presente, las siete hojas anteriores y la hoja sucesiva por los señores consejeros como diligencia de firma el 29 de octubre de 2024.



D. Juan Pablo Vera Martín
Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad

DILIGENCIA para hacer constar que los estados financieros intermedios consolidados de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024, han sido formulados por el consejo de administración en fecha 29 de octubre de 2024 y comprenden 39 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 39 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la secretaria no consejera del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja y las ocho hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 29 de octubre de 2024.



Dña. Elena Piaia
Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad

ANEXO 1
FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.
Balance al 30 de junio de 2024

ACTIVO	30.06.2024	31.12.2023
ACTIVO NO CORRIENTE	123.472.462	123.472.462
Inv. en em. del grupo y asociadas a largo plazo	123.472.462	123.472.462
Instrumentos de patrimonio	122.724.195	122.724.195
Créditos empresas del grupo	748.267	748.267
ACTIVO CORRIENTE	47.114.259	82.022.294
Existencias	169.685	169.930
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	37.227	10.941
Otros créditos con las Administraciones Públicas	37.227	10.941
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	25.823.742	26.435.854
Créditos a empresas	25.823.742	26.435.854
Inversiones financieras a corto plazo	4.470.806	-
Periodificaciones a corto plazo	32.056	72.435
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	16.580.744	55.333.134
Tesorería	16.580.744	55.333.134
TOTAL	170.586.721	205.494.756
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30.06.2024	31.12.2023
PATRIMONIO NETO	50.673.681	52.366.251
FONDOS PROPIOS	50.673.681	52.366.251
Capital social	10.074.324	10.074.324
Reservas	2.013.825	2.013.862
Acciones y participaciones en patrimonio propias	(104.109)	(92.036)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(5.443.619)	(3.839.785)
Resultado del ejercicio	(1.680.462)	(1.603.836)
Otras aportaciones de socios	45.813.722	45.813.722
PASIVO NO CORRIENTE	68.471.898	73.889.383
Deudas con empresas de grupo y asociadas a largo plazo	68.471.898	73.889.383
PASIVO CORRIENTE	51.441.143	79.239.122
Deudas a corto plazo	249.056	186.542
Deudas con entidades de crédito	-	-
Otros pasivos financieros	4.014	186.542
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	50.625.736	78.139.733
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	566.351	912.847
TOTAL	170.586.722	205.494.756

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.
Cuenta de Pérdidas y Ganancias al 30 de junio de 2024

PÉRDIDAS Y GANANCIAS	30.06.2024	31.12.2023
OPERACIONES CONTINUADAS		
Importe neto de la cifra de negocios	124.093	1.672.473
De participaciones en instrumentos de patrimonio	124.093	1.672.473
Aprovisionamientos	-	(2.614.331)
Otros gastos de explotación	(352.093)	(711.874)
Servicios exteriores	(352.093)	(711.874)
Otros resultados	(438)	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(228.438)	(1.653.732)
Ingresos financieros	138.280	49.896
Gastos financieros	(1.590.305)	-
RESULTADO FINANCIERO	(1.452.025)	49.896
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(1.680.462)	(1.603.836)
RESULTADO DEL EJERCICIO	(1.680.462)	(1.603.836)