



# Fidere

**FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.**

**INFORME SEMESTRAL 2015**

Madrid, 29 de septiembre de 2015

Muy Señores Nuestros,

En cumplimiento con la Circular 9/2010 y la Circular 2/2013 del Mercado Alternativo Bursátil y para su puesta a disposición del público, a continuación FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.(en adelante la “Sociedad” o “FIDERE”) presenta la siguiente información financiera semestral individual y consolidada a 30 de junio de 2015, la cual no ha sido sometida a trabajos de auditoría ni revisión limitada por parte del auditor.

a) Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

- Análisis del Balance de Situación
- Análisis de la Cuenta de Resultados

b) Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

- Análisis del Balance de Situación
- Análisis de la Cuenta de Resultados

Atentamente,

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

D. Diego San José de Santiago

Vicepresidente del Consejo de Administración

a) **Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. y Sociedades dependientes**

**Análisis del balance de situación consolidado:**

Total activo:

<b>Euros</b>	<b>31/12/2014 (*)</b>	<b>30/06/2015</b>	<b>var (%)</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>204.110.467</b>	<b>203.516.968</b>	<b>-0,29%</b>
Inversiones inmobiliarias	203.387.278	202.776.690	
Inversiones financieras a largo plazo	723.189	740.278	
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>6.249.025</b>	<b>5.313.855</b>	<b>-14,97%</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.706.677	1.770.120	
Inversiones financieras a corto plazo	-	12.037	
Periodificaciones a corto plazo	8.196	8.196	
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	4.534.152	3.523.502	
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>210.359.492</b>	<b>208.830.823</b>	<b>-0,73%</b>

(\*) Datos auditados por Deloitte, S.L.

El Grupo tiene un activo total de € 208,8 millones a 30 de junio de 2015, habiendo disminuido un 0,7% respecto a 31 de diciembre de 2014. Dicha variación es consecuencia del menor saldo del epígrafe de inversiones inmobiliarias derivado de la dotación a la amortización registrada, y la disminución de la partida de efectivo y otros activos equivalentes.

Total patrimonio neto y pasivo:

<b>Euros</b>	<b>31/12/2014 (*)</b>	<b>30/06/2015</b>	<b>var (%)</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>7.891.227</b>	<b>122.566.426</b>	<b>1453,20%</b>
Capital	5.000.002	10.074.324	
Prima de emisión	2.889.071	112.505.696	
Reservas en soc. consolidadas por integración global	(17.899)	2.283.924	
Otras reservas de la Sociedad Dominante	(1.668.547)	(2.281.740)	
Resultado del ejercicio	1.688.600	(15.778)	
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>172.190.824</b>	<b>72.577.083</b>	<b>-57,85%</b>
Provisiones a largo plazo	443.722	443.722	
Deudas a largo plazo	79.833.716	72.133.361	
Deudas con empresas vinculadas a largo plazo	91.913.386	-	
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>30.277.441</b>	<b>13.687.314</b>	<b>-54,79%</b>
Deudas a corto plazo	6.428.073	11.238.751	
Deudas con empresas vinculadas a corto plazo	22.806.014	1.227.408	
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.043.354	1.221.155	
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>210.359.492</b>	<b>208.830.823</b>	<b>-0,73%</b>

(\*) Datos auditados por Deloitte, S.L.

A continuación se resaltan las principales variaciones que han tenido lugar durante el periodo analizado:

(i) *Capital y prima de emisión*

Aumento de € 114 millones como consecuencia de la capitalización de los préstamos intragrupo llevada a cabo en el mes de febrero de 2015 y de los intereses devengados hasta ese momento.

Euros	31/12/2014		Total
	Largo Plazo	Corto Plazo	
<b>Spanish Residential (REIT) Holdco, S.a.r.l.</b>	<b>91.913.386</b>	<b>20.714.498</b>	<b>112.627.884 (*)</b>

(\*) Adicionalmente a este importe, se han capitalizado los intereses devengados hasta la fecha de capitalización

A 31 de diciembre de 2014 el Grupo registraba los siguientes importes de contratos a largo plazo de préstamo con Spanish Residential:

1. Fidere Vivienda registraba un préstamo por importe de 27,2 millones de euros.
2. Fidere Comunidad registraba un préstamo por importe de 11,1 millones de euros.
3. Fidere Vivienda 2 registraba un préstamo por importe de 2,9 millones de euros.
4. FIDERE registraba como deuda 2 aportaciones por importes de 37,5 millones de euros y 13,3 millones de euros respectivamente.

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2014 el Grupo registraba los siguientes importes a corto plazo, también capitalizados:

1. FIDERE registraba un préstamo con vencimiento en 2014 por importe de 12,1 millones de euros cuyos intereses devengados y pendientes de pago ascendían a 2,2 millones de euros.
2. Los intereses devengados y pendientes de pago de los préstamos concedidos a las filiales anteriormente descritas, ascendían a 6,3 millones.
3. Adicionalmente FIDERE tenía una cuenta corriente acreedora con Spanish Residential por importe de 0,1 millones de euros.

(ii) *Pasivo no corriente y corriente*

Como consecuencia de la mencionada capitalización de préstamos intragrupo, los epígrafes del pasivo del pasivo disminuyeron en € 114 millones.

**Análisis de la cuenta de resultados consolidada:**

<b>Euros</b>	<b>30/06/2014</b>	<b>30/06/2015</b>	<b>var (%)</b>
Importe neto de la cifra de negocios	3.015.061	6.175.138	104,8%
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	-	139.769	
Otros gastos de explotación	(1.005.284)	(4.249.026)	
Amortización del inmovilizado	(402.269)	(1.282.461)	
Otros resultados	36.496	11.748	
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>1.644.004</b>	<b>795.168</b>	<b>-51,6%</b>
Ingresos financieros	2.355	-	
Gastos financieros	(3.596.598)	(810.946)	
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(3.594.243)</b>	<b>(810.946)</b>	<b>77,4%</b>
<b>RESULTADO CONSOLIDADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(1.950.239)</b>	<b>(15.778)</b>	
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>	<b>(1.950.239)</b>	<b>(15.778)</b>	<b>99,2%</b>

(i) *Importe neto de la cifra de negocios*

El total del importe neto de la cifra de negocios proviene de las rentas de arrendamiento de activos inmobiliarios, habiendo aumentado un 104,8% a 30 de junio de 2015 en comparación con el mismo periodo del ejercicio anterior.

Mientras que a 30 de junio de 2014 el Grupo era propietario de 17 promociones inmobiliarias (5 promociones se adquirieron en febrero de 2014, por lo que no generaron ingresos durante los 2 primeros meses del periodo) a 30 de junio de 2015 era propietario de 23 promociones.

Adicionalmente resaltar que el Grupo ha implementado unos mecanismos de gestión que han aumentado el nivel de ocupación del 64,4% a 30 de junio de 2014 al 82,3% a 30 de junio de 2015.

(ii) *Otros gastos de explotación*

Los otros gastos de explotación han experimentado un incremento significativo respecto a 30 de junio de 2014 como consecuencia principalmente de las nuevas sociedades incorporadas al perímetro de consolidación (mencionado anteriormente) así como de los gastos no recurrentes asociados al proceso de incorporación al MAB, segmento SOCIMIs.

(iii) *Gastos financieros*

La disminución experimentada por este epígrafe es consecuencia de la capitalización de los préstamos intragrupo y por lo tanto la cancelación del devengo de intereses financieros asociados a los mismos.

**b) Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.**

**Análisis del balance de situación individual:**

Total activo corriente y no corriente:

<b>Euros</b>	<b>31/12/2014<sup>(*)</sup></b>	<b>30/06/2015</b>	<b>var (%)</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>35.768.404</b>	<b>119.604.108</b>	<b>234,38%</b>
Inv. en emp. del grupo y asociadas a l.p.	35.768.404	119.604.108	
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>35.072.142</b>	<b>1.817.969</b>	<b>-94,82%</b>
Existencias	-	5.658	
Inv. en emp. del grupo y asociadas a c.p.	34.400.000	1.737.604	
Efectivo y otros activos líquidos equivalente	672.142	74.707	
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>70.840.546</b>	<b>121.422.077</b>	<b>71,40%</b>

<sup>(\*)</sup> Datos auditados por Deloitte, S.L.

(i) *Inv. en empresas del grupo asociadas a largo y corto plazo*

<b>Euros</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>Altas</b>	<b>Bajas</b>	<b>30/06/2015</b>
Partic.L/P en Empr.Grupo FV	16.958.352	34.207.375		51.165.727
Partic.L/P en Empr.Grupo FC	2.892.073	12.282.439		15.174.512
Partic.L/P en Empr.Grupo EGICAM	2.666.667	34.400.000		37.066.667
Partic.L/P en Empr.Grupo FV2	1.312	16.195.891		16.197.203
<b>PARTIC.L/P EN EMPR.GRUPO</b>	<b>22.518.404</b>	<b>97.085.704</b>		<b>119.604.108</b>
Creditos L/P Empr.Grupo FV2	13.250.000		(13.250.000)	-
<b>CREDITOS L/P EMPR.GRUPO</b>	<b>13.250.000</b>		<b>(13.250.000)</b>	<b>-</b>
<b>Inv. en emp. del grupo y asociadas a l.p.</b>	<b>35.768.404</b>			<b>119.604.108</b>

a) *Participación a largo plazo en Fidere Vivienda:*

El incremento se corresponde con la capitalización en febrero de 2015 de un préstamo con Spanish Residential por importe de 27,2 millones de euros de principal y de los intereses devengados y pendientes de pago (importe total de 34,2 millones de euros).

b) *Participación a largo plazo en Fidere Comunidad:*

El incremento se corresponde con la capitalización de un préstamo con Spanish Residential por importe de 11,1 millones de euros de principal y de los intereses devengados y pendientes de pago (importe total de 12,2 millones de euros).

c) *Participación a largo plazo en Egicam:*

El 20 de febrero de 2015, FIDERE procedió a suscribir una ampliación de capital en su filial Egicam mediante la compensación parcial de los créditos cedidos por parte de SAREB el 15 de diciembre de 2014. En concreto, Egicam amplió su capital social en un importe de 2 euros, emitiendo una prima de asunción de 34.400.000 euros.

d) *Participación a largo plazo en Fidere Vivienda 2:*

- El 11 de febrero de 2015, FIDERE suscribió una ampliación de capital en su filial Fidere Vivienda 2 por importe de 1,3 millones de euros con una prima de asunción total de 11,9 millones de euros, lo que supuso un aumento por un importe total de 13,3 millones euros.
- A 31 de diciembre de 2014 Fidere Vivienda 2 registraba un préstamo con Spanish Residential por importe de 2,9 millones de euros, el cual fue capitalizado en febrero de 2015.

Total pasivo corriente y no corriente:

Euros	31/12/2014 <sup>(*)</sup>	30/06/2015	var (%)
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>5.607.332</b>	<b>119.663.122</b>	<b>2034,05%</b>
Capital	5.000.002	10.074.324	
Prima de emisión	2.889.071	112.505.696	
Resultados de ejercicios anteriores	(1.668.547)	(2.281.740)	
Resultado del ejercicio	(613.194)	(635.157)	
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>50.743.204</b>	<b>-</b>	<b>-100%</b>
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	50.743.204	-	
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>14.490.010</b>	<b>1.758.955</b>	<b>-87,86%</b>
Deudas a corto plazo	-	86	
Deudas con emp. del grupo y asociadas a c.p.	14.452.653	1.657.604	
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	37.357	101.265	
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>70.840.546</b>	<b>121.422.077</b>	<b>71,40%</b>

<sup>(\*)</sup> Datos auditados por Deloitte, S.L.

(i) *Capital y prima de emisión*

Ver apartado a) Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes "Capital y prima de emisión"

(ii) *Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo y corto plazo*

En 2014 FIDERE registró como deuda con el grupo 2 aportaciones de Spanish Residential por importes de 37,5 millones de euros y 13,3 millones de euros, realizadas con el fin de ampliar el capital social de FIDERE. A 31 de diciembre

dichas ampliaciones de capital se encontraban pendientes de suscripción e inscripción en el Registro Mercantil. En febrero de 2015 se suscribieron e inscribieron dichas ampliaciones de capital.

**Análisis de la Cuenta de Resultados:**

<i>Euros</i>	30.06.14	30.06.15	var (%)
Otros gastos de explotación	(9.477)	(455.772)	
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>(9.477)</b>	<b>(455.772)</b>	<b>-4709,30%</b>
Resultado financiero	(895.232)	(179.385)	
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(904.709)</b>	<b>(635.157)</b>	
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>(904.709)</b>	<b>(635.157)</b>	<b>29,79%</b>

*(i) Otros gastos de explotación*

Este epígrafe ha experimentado un incremento significativo como consecuencia de la contratación de terceros (abogados, asesores contables,..) principalmente, durante el segundo semestre de 2014 así como por los gastos no recurrentes en los que ha incurrido FIDERE como consecuencia de sus salida al MAB.

*(ii) Resultado financiero*

Ver apartado a) Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes "Gastos financieros".