



Madrid, 26 de abril de 2016

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**" o "**FIDERE**"), en cumplimiento con lo previsto en la Circular 7/2016 del Mercado Alternativo Bursátil ("**MAB**") sobre información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el MAB, por medio de la presente publica la siguiente información financiera del ejercicio 2015:

- Informe de auditoría independiente de las cuentas anuales abreviadas de la Sociedad correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015.
- Cuentas anuales abreviadas de la Sociedad correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015 e informe de gestión.
- Informe de auditoría independiente de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015.
- Cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015 e informe de gestión.

Quedamos a su disposición para cuantas aclaraciones precisen.

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

D. Diego San José de Santiago
Consejero

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

Cuentas Anuales Abreviadas del
ejercicio terminado el 31 de diciembre de
2015 e Informe de Gestión, junto con el
Informe de auditoría independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

A los Accionistas de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.:

Informe sobre las cuentas anuales abreviadas

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas adjuntas de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A., que comprenden el balance abreviado al 31 de diciembre de 2015, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

Los Administradores son responsables de formular las cuentas anuales abreviadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A., de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la Nota 2.1 de la memoria abreviada adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales abreviadas adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales abreviadas están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales abreviadas. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales abreviadas, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales abreviadas, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales abreviadas tomadas en su conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

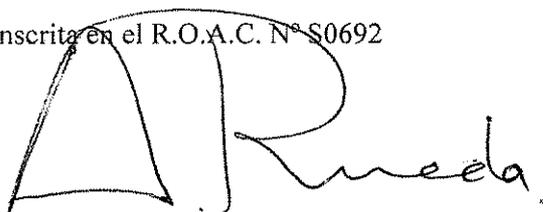
En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. a 31 de diciembre de 2015, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2015 contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de la sociedad FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A., la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2015. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

DELOITTE, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C. N° S0692

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'A' followed by 'Rueda' in a cursive script.

Antonio Rueda

22 de abril de 2016

Fidere Patrimonio Socimi, S.A.

**Cuentas Anuales Abreviadas
correspondientes al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2015
e informe de gestión**

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

BALANCE ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
ACTIVO NO CORRIENTE				PATRIMONIO NETO			
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		115.445.838	35.768.404	FONDOS PROPIOS	Nota 6	119.334.573	5.607.332
Instrumentos de patrimonio	Nota 5.1	115.445.838	22.518.404	Capital		10.074.324	5.000.002
Otros activos financieros	Nota 5.2 y 11	-	13.250.000	Prima de emisión		112.505.695	2.869.071
				Resultados negativos de ejercicios anteriores		(2.281.741)	(1.868.547)
				Resultado del ejercicio		(983.705)	(613.194)
				PASIVO NO CORRIENTE		-	50.743.204
				Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Notas 7.1 y 11	-	50.743.204
ACTIVO CORRIENTE		7.808.820	35.072.142	PASIVO CORRIENTE		3.918.085	14.490.010
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Notas 5.3 y 11	7.756.149	34.400.000	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Notas 7.2 y 11	3.814.974	14.452.653
Otros activos financieros		7.756.149	34.400.000	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		103.111	37.357
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 4.3	50.671	672.142	Proveedores		103.105	37.338
Tesorería		50.671	672.142	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 8.1	5	19
TOTAL ACTIVO		123.252.658	70.840.546	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		123.252.658	70.840.546

Las Notas 1 a 14 descritas en la memoria abreviada adjunta forman parte integrante del balance abreviado al 31 de diciembre de 2015.

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA DEL EJERCICIO 2015

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
OPERACIONES CONTINUADAS			
Otros gastos de explotación	Nota 10.1	(784.320)	(72.562)
Servicios exteriores		(784.320)	(72.562)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(784.320)	(72.562)
Gastos financieros	Notas 7.2 y 11	(179.385)	(1.880.755)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(179.385)	(1.880.755)
Variación del valor razonable de instrumentos financieros	Nota 5.1	-	1.340.123
Cartera de negociación y otros		-	1.340.123
RESULTADO FINANCIERO		(179.385)	(540.632)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(963.705)	(613.194)
RESULTADO DEL EJERCICIO		(963.705)	(613.194)

Las Notas 1 a 14 descritas en la memoria abreviada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio 2015.

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2015

A) ESTADO ABREVIADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
RESULTADO DE LA CUENTA ABREVIADA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	(963.705)	(613.194)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA ABREVIADA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	(963.705)	(613.194)

Las Notas 1 a 14 descritas en la memoria abreviada adjunta forman parte integrante del estado abreviado de ingresos y gastos reconocidos del ejercicio 2015.

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2015

B) ESTADO ABREVIADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Euros)

	Capital	Prima de emisión	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2013	5.000.000	-	(836)	(1.667.711)	3.331.453
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(613.194)	(613.194)
Operaciones con accionistas y otras variaciones del patrimonio neto					
- Ampliación de capital (Nota 6)	2	2.889.071	-	-	2.889.073
- Distribución del resultado	-	-	(1.667.711)	1.667.711	-
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2014	5.000.002	2.889.071	(1.668.547)	(613.194)	5.607.332
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(963.705)	(963.705)
Operaciones con accionistas y otras variaciones del patrimonio neto					
- Ampliación de capital (Nota 6)	5.074.322	109.616.624	-	-	114.690.946
- Distribución del resultado	-	-	(613.194)	613.194	-
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2015	10.074.324	112.505.695	(2.281.741)	(963.705)	119.334.573

Las Notas 1 a 14 descritas en la memoria abreviada adjunta forman parte integrante del estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto del ejercicio 2015.

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

MEMORIA ABREVIADA

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

Fidere Patrimonio Socimi, S.A., en adelante la Sociedad, es una sociedad española con C.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 112, sección 8ª, hoja M-554989, inscripción 1ª.

Con fecha 12 de julio de 2013 la Sociedad cambió su domicilio social a Paseo de la Castellana, 110 28046, Madrid mediante escritura otorgada ante notario e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid.

Con fecha 25 de julio de 2013 la Sociedad cambio su denominación social de Rutar Investments, S.A. 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 del Socio Único por el que se aprueba el acogimiento de la Sociedad 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. 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 efectos a partir del 1 de enero de 2013.

Adicionalmente, con fecha 19 de diciembre de 2013, la Sociedad cambió nuevamente su domicilio social a la calle Acanto, 22, 28045 Madrid, mediante escritura otorgada ante notario e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid.

La Sociedad tiene por objeto social:

- a. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- b. La tenencia de participaciones en el capital social de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("**SOCIMI**") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- c. 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 SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.
- d. 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.

La Sociedad tiene sus acciones admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) desde el 29 de junio de 2015 que fueron incorporadas al segmento de SOCIMIS de dicho mercado. En esa misma fecha, el Accionista Único de la Sociedad vendió 185 acciones de la Sociedad en el MAB, perdiendo por tanto el carácter de unipersonal. Al 31 de diciembre de 2015, el accionista con participación significativa en la Sociedad es Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à.r.l, con el 99,9% de las acciones.

Los contratos que la Sociedad tiene formalizados con su accionista Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à.r.l son los que se describen en las Notas 7.2 y 11.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2015 han sido formuladas por los Administradores, en reunión de su Consejo de Administración celebrado con fecha 31 de marzo de 2016. Por su parte, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2014, fueron aprobadas por el Accionista Único de Fidere Patrimonio Socimi, S.A. celebrada el 8 de abril de 2015 y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

El efecto de la consolidación, respecto de las cuentas anuales abreviadas individuales de la Sociedad del ejercicio 2015, supondría un incremento del total activo de 117.595 miles de euros, un incremento del importe neto de la cifra de negocios de 11.375 miles de euros y una disminución del resultado del ejercicio de 588 miles de euros, aproximadamente. El patrimonio neto consolidado ascendería a 121.031 miles de euros al 31 de diciembre de 2015.

La Sociedad al 31 de diciembre de 2015 y 2014 no tiene personal empleado.

Régimen de SOCIMI

Fidere Patrimonio Socimi, S.A., como Sociedad Dominante de su Grupo, se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. Dichas sociedades cuentan con un régimen fiscal especial, teniendo que cumplir, entre otras, con las siguientes obligaciones:

1. Obligación de objeto social. Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.
2. Obligación de inversión.
 - Deberán el 80% del activo en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las 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 entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

Existe la opción de sustituir el valor contable de los activos por su valor de mercado.

No se computará la tesorería/derechos de crédito procedentes de la transmisión de dichos activos siempre que no se superen los períodos máximos de reinversión establecidos.

- Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas del periodo impositivo correspondientes al: (i) arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones. Este porcentaje se calculará sobre la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, 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 que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
 - Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del período que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.
3. Obligación de negociación en mercado regulado. 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.
 4. Obligación de distribución del resultado la Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:
 - 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 11/2009.
 - 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 11/2009, 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.
 5. Obligación de información. 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. Capital mínimo. El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores, supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

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.

Al cierre del ejercicio, los Administradores de la Sociedad consideran que la misma y su Grupo cumplen con todos los requisitos indicados anteriormente.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales abreviadas se han formulado por los Administradores de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que está establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- 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).
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2015 han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular con los principios y criterios contables en él contenidos de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad habidos durante el ejercicio.

Estas cuentas anuales abreviadas, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2014 fueron aprobadas por el Accionista Único el 8 de abril de 2015.

2.3 Principios contables no obligatorios

Los Administradores de la Sociedad han formulado estas cuentas anuales abreviadas en consideración de la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatorios que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales abreviadas. No hay ningún principio contable que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de estas cuentas anuales abreviadas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad. Todas las estimaciones se han efectuado sobre la base de la mejor información disponible al cierre de los ejercicios 2015 y 2014, sin embargo, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

La Sociedad analiza periódicamente si existen indicadores de deterioro para los activos financieros mediante la realización de los análisis de deterioro de valor cuando así lo indican las circunstancias. Para ello, se procede a la determinación del valor recuperable de los citados activos.

El cálculo de valores razonables puede implicar la determinación de flujos de efectivo futuros y la asunción de hipótesis relacionadas con los valores futuros de los citados flujos así como con las tasas de descuento aplicables a los mismos. Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias que rodean la actividad desarrollada por la Sociedad.

2.5 Comparación de la información

La información contenida en esta memoria abreviada referida al ejercicio 2014 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2015.

2.6 Corrección de errores

En la elaboración de las presentes cuentas anuales abreviadas adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2015.

2.7 Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2015 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2014.

2.8 Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance abreviado, de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y del estado abreviado de cambios en el patrimonio neto adjuntos, se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria abreviada.

3. APLICACIÓN DEL RESULTADO

Los Administradores de la Sociedad propondrán a los accionistas la aplicación de las pérdidas del ejercicio 2015 por importe de 963.705 euros a la cuenta de "Resultados negativos de ejercicios anteriores", para su compensación en ejercicios futuros.

3.1 Limitaciones para la distribución de dividendos

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a constituir la reserva legal, hasta que alcance el 20% del capital social. Esta reserva no es distribuible a los Accionistas.

Dada su condición de SOCIMI, y tal y como está recogido en el artículo 20 de sus estatutos sociales, la Sociedad estará obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, sólo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa ni indirecta. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que ese valor del patrimonio neto de la Sociedad fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de estas pérdidas.

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales abreviadas de los ejercicios 2015 y 2014, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

4.1 Activos financieros

Clasificación

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

- a) Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
- b) Inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo, asociadas y multigrupo: se consideran empresas del Grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

Valoración inicial

Los activos financieros se registran, en términos generales, inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Valoración posterior

Los préstamos, partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado.

Las inversiones en empresas del Grupo, asociadas y multigrupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración (incluyendo el Fondo de Comercio, si lo hubiera).

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

4.2 Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

Por último, un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el Patrimonio de la Sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

4.3 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

En este epígrafe del balance abreviado se incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

4.4 Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional utilizada por la Sociedad es el euro. Consecuentemente, las operaciones en otras divisas distintas del euro se consideran denominadas en moneda extranjera y se registran según los tipos de cambio vigentes en las fechas de las operaciones.

Al cierre del ejercicio, los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten aplicando el tipo de cambio en la fecha del balance abreviado. Los beneficios o pérdidas puestos de manifiesto se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio en que se producen.

4.5 Impuesto sobre beneficios

Régimen general

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del Impuesto sobre el Beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

Régimen SOCIMI

Con fecha 9 de agosto de 2013, y con efectos a partir del 1 de enero de 2013 la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su Accionista Único de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV del Título VI de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades.

La entidad estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

La Sociedad se incorporó al segmento de SOCIMIS del Mercado Alternativo Bursátil con efectos a partir del 29 de junio de 2015, por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que la misma y su Grupo cumplen con todos los requisitos establecidos en la citada Ley. Asimismo, durante los ejercicios 2013 y 2014, la Sociedad aplicó el régimen SOCIMI anteriormente descrito, sin perjuicio de que durante los mismos, la Sociedad no cumplía con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad disponía de un periodo de dos años desde la fecha de opción por la aplicación del régimen, para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma.

4.6 Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en el que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Los ingresos por alquileres se reconocen linealmente durante el periodo de duración del contrato.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los ingresos por dividendos se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias, como importe neto de la cifra de negocios, cuando se establece el derecho a recibir el cobro. No obstante lo anterior, si los dividendos distribuidos procedan de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición no se reconocen como ingresos, minorando el valor contable de la inversión.

4.7 Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales abreviadas diferencian entre:

- a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.
- b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales abreviadas recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria abreviada.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

4.8 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Los gastos relativos a las actividades de descontaminación y restauración de lugares contaminados, eliminación de residuos y otros gastos derivados del cumplimiento de la legislación medioambiental se registran como gastos del ejercicio en que se producen, salvo que correspondan al coste de compra de elementos que se incorporen al patrimonio de la Sociedad. No hay gastos ni inversiones de importes significativos por estos conceptos.

4.9 Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

Los activos y pasivos se presentan en el balance abreviado clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación de la Sociedad y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo; son diferentes a los anteriores y su vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el plazo máximo de un año. Se mantienen con fines de negociación o se trata de efectivo y otros activos líquidos equivalentes cuya utilización no está restringida por un periodo superior a un año.

4.10 Transacciones con partes vinculadas

Las transacciones con vinculadas se contabilizan de acuerdo con las normas de valoración detalladas anteriormente. La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado.

5. INVERSIONES FINANCIERAS

5.1 Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo

Instrumentos de patrimonio

El detalle y movimiento de este epígrafe del balance abreviado durante los ejercicios 2015 y 2014 es el siguiente (en euros):

Ejercicio 2015:

	31.12.2014	Altas	Reversión	31.12.2015
Instrumentos de patrimonio:				
Coste	22.518.404	92.927.434	-	115.445.838
Deterioro	-	-	-	-
Total	22.518.404	92.927.434	-	115.445.838

Ejercicio 2014:

	31.12.2013	Altas	Reversión	31.12.2014
Instrumentos de patrimonio:				
Coste	16.961.352	5.557.052	-	22.518.404
Deterioro	(1.340.123)	-	1.340.123	-
Total	15.621.229	5.557.052	1.340.123	22.518.404

Durante el ejercicio 2015, la Sociedad ha realizado las siguientes operaciones:

- Con fecha 11 de febrero de 2015, la Sociedad decidió ampliar el capital de la sociedad participada Fidere Vivienda 2, S.L.U. por importe de 13.250.000 euros, mediante la creación de 1.325.000 participaciones sociales, de un euro de valor nominal, con una prima de asunción de 11.925.000 euros por cada nueva participación. La Sociedad registró al 31 de diciembre de 2014 el desembolso realizado de dicha ampliación de capital, que se encontraba pendiente de suscripción e inscripción en el Registro Mercantil, dentro del epígrafe "Otros activos financieros a largo plazo" (véase Nota 5.2).
- Con fecha 20 de febrero de 2015, la Sociedad decidió ampliar el capital social de la sociedad participada Egicam Plan Joven, S.L.U. mediante una compensación parcial de créditos por importe de 30.241.730 euros. Dicha ampliación de capital social se ha realizado mediante la creación de 2 nuevas participaciones sociales, de un euro de valor nominal cada una, con una prima total de asunción de 34.399.998 euros por las nuevas participaciones. La diferencia entre el valor nominal de la ampliación y el valor razonable de la deuda, que asciende a 4.158.270 euros, se ha registrado como un ingreso financiero en Egicam Plan Joven, S.L.U. con cargo a reservas.

Los créditos parcialmente compensados se encontraban registrados a 31 de diciembre de 2014 dentro del epígrafe "Otros activos financieros" (véase Nota 5.3).

- Con fecha 20 de febrero de 2015, la Sociedad realizó varias aportaciones de socios a tres sociedades participadas, mediante condonación de deuda cedida por Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à.r.l. a Fidere Patrimonio Socimi, S.A. durante el ejercicio 2015 (véanse Notas 5.3 y 7.2). Las aportaciones de socios realizadas por la Sociedad han sido por importe de 34.207.375 euros en Fidere Vivienda, S.L.U., 12.282.439 euros en Fidere Comunidad, S.L.U. y 2.945.891 euros en Fidere Vivienda 2, S.L.U.

Asimismo, durante el ejercicio 2014, la Sociedad realizó las siguientes operaciones:

- Con fecha 6 de noviembre de 2014 la Sociedad procedió a adquirir el 60% de las participaciones sociales de la Sociedad Egicam Plan Joven, S.L.U. compuesta por 2.883.126 participaciones sociales, a un euro de valor nominal cada una, por un importe total de 1.600.000 euros. Asimismo, en esa misma fecha la Sociedad procedió a adquirir el 40% restante de las participaciones sociales de la Sociedad Egicam Plan Joven, S.L.U., a un euro de valor nominal cada una por un total de 1.066.667 euros.
- Con fecha 2 de diciembre de 2014 la Sociedad procedió a adquirir el 100% de las participaciones sociales de la Sociedad Fidere Vivienda 2, S.L.U. (antes Dareon Investments, S.L.U.) compuesta por 3.000 participaciones sociales, a un euro de valor nominal cada una, por importe de 1.312 euros.
- Con fecha 4 de febrero de 2014 la Sociedad decidió aumentar el capital de la sociedad Fidere Comunidad, S.L.U. en 1 euro, mediante la creación de una participación social, de un euro de valor nominal. Dicho aumento se realizó con una prima de asunción de 1.450.072 euros por la nueva participación. Asimismo con fecha 6 de agosto de 2014 la Sociedad realizó una segunda ampliación de capital de la sociedad Fidere Comunidad, S.L.U. en 1 euro, mediante la creación de una participación social, de un euro de valor nominal. Dicho aumento se realizó con una prima de asunción de 1.438.999 euros por la nueva participación.

La información más significativa relacionada con las empresas del grupo al cierre de los ejercicios 2015 y 2014 es la siguiente:

Ejercicio 2015:

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación		Euros						
	Directa	Capital	Prima de asunción	Resto de Patrimonio Neto	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio	Valor en Libros		
							Coste	Deterioro	Valor Neto Contable
Fidere Comunidad, S.L. (Sociedad Unipersonal) Calle Acanto 22 - 28046 Madrid Arrendamiento de viviendas	100%	3.002	2.889.071	11.339.834	269.620	14.501.527	15.174.512	-	15.174.512
Fidere Vivienda, S.L. (Sociedad Unipersonal) Calle Acanto 22 - 28046 Madrid Arrendamiento de viviendas	100%	3.002	16.955.350	38.073.724	(922.030)	54.110.046	51.165.727	-	51.165.727
Egicam Plan Joven, S.L. (Sociedad Unipersonal) Calle Acanto 22 - 28046 Madrid Arrendamiento de viviendas	100%	4.805.212	30.241.728	3.691.713	4.659.083	43.397.736	32.908.397	-	32.908.397
Fidere Vivienda 2, S.L. (Sociedad Unipersonal) Calle Acanto 22 - 28046 Madrid Arrendamiento de viviendas	100%	1.328.000	11.925.000	2.817.633	(422.873)	15.647.760	16.197.202	-	16.197.202
Total		6.139.216	62.011.149	55.922.904	3.583.800	127.657.069	115.445.838	-	115.445.838

Ejercicio 2014:

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación		Euros						
	Directa	Capital	Prima de asunción	Resto de Patrimonio Neto	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio	Valor en Libros		
							Coste	Deterioro	Valor Neto Contable
Fidere Comunidad, S.L. (Sociedad Unipersonal) Calle Acanto 22 - 28046 Madrid Arrendamiento de viviendas	100%	3.002	2.889.071	(20.899)	(921.705)	1.949.469	2.892.073	-	2.892.073
Fidere Vivienda, S.L. (Sociedad Unipersonal) Calle Acanto 22 - 28046 Madrid Arrendamiento de viviendas	100%	3.002	16.955.350	7.477.324	(3.528.093)	20.907.583	16.958.352	-	16.958.352
Egicam Plan Joven, S.L. (Sociedad Unipersonal) Calle Acanto 22 - 28046 Madrid Arrendamiento de viviendas	100%	4.805.210	-	(3.475.470)	2.437.147	3.766.887	2.666.667	-	2.666.667
Fidere Vivienda 2, S.L. (Sociedad Unipersonal) Calle Acanto 22 - 28046 Madrid Arrendamiento de viviendas	100%	3.000	-	-	(128.257)	(125.257)	1.312	-	1.312
Total		4.814.214	19.844.421	3.980.955	(2.140.908)	26.498.682	22.518.404	-	22.518.404

Todas las empresas del grupo tienen un objeto social similar al de la Sociedad.

Al 31 de diciembre de 2015 los Administradores, de acuerdo con valoraciones internas, consideran que no existen indicios de deterioro en las sociedades participadas que pudieran afectar a la recuperabilidad de las inversiones.

5.2 Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo

En el epígrafe "Otros activos financieros a largo plazo", al 31 de diciembre de 2014 la Sociedad registraba el desembolso realizado con fecha 22 de diciembre de 2014 por importe de 13.250.000 euros, con el fin de ampliar el capital social de la sociedad participada Fidere Vivienda 2, S.L.U. Al 31 de diciembre de 2014 dicha ampliación de capital se encontraba pendiente de suscripción e inscripción en el Registro Mercantil.

Con fecha 11 de febrero de 2015, la Sociedad ha procedido a suscribir e inscribir dicha ampliación de capital (véase Nota 5.1), quedando por tanto sin saldo este epígrafe al 31 de diciembre de 2015.

5.3 Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo

Con fecha 15 de diciembre de 2014, y tras la adquisición de las participaciones sociales de la sociedad Egicam Plan Joven, S.L.U., la Sociedad firmó un contrato de cesión de deudas con la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (en adelante SAREB) mediante el cual SAREB cedió a la Sociedad dos préstamos que tenía frente a Egicam Plan Joven, S.L.U. por importe nominal total de 39.130.036 euros. El precio de la cesión ascendió a 34.400.000 euros, que fueron abonados por la Sociedad mediante cheque bancario en el momento de la firma de la escritura pública, encontrándose registrado dicho importe a 31 de diciembre de 2014 dentro del epígrafe "Otros activos financieros". Con fecha 20 de febrero de 2015, la Sociedad ha procedido a realizar una ampliación de capital en Egicam Plan Joven, S.L.U., mediante la compensación parcial de este crédito, tal y como hemos detallado en la Nota 5.1.

Fruto de dicha compensación parcial, se registran bajo este epígrafe a 31 de diciembre de 2015, los créditos vivos con Egicam Plan Joven, S.L.U. por importe de 4.158.270 euros, así como una cuenta corriente por cesión de tesorería con la sociedad participada Fidere Vivienda, S.L. por importe de 3.597.879 euros.

Asimismo en dicha fecha, 20 de febrero de 2015, Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à.r.l cedió a la Sociedad una serie de derechos de crédito frente a Fidere Vivienda, S.L.U., Fidere Comunidad, S.L.U. y Fidere Vivienda 2, S.L.U., por un importe total de 49.435.703 euros, contrayendo la Sociedad una préstamo frente a Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à.r.l por dicho importe (véase Nota 7.2). El detalle de dichos créditos es el siguiente:

- Crédito frente a la sociedad Fidere Comunidad, S.L.U. por importe de 12.282.439 euros, de los cuales 11.089.000 euros corresponden a principal y 1.193.439 euros a intereses devengados y pendientes de pago al 20 de febrero de 2015.
- Crédito frente a la sociedad Fidere Vivienda, S.L.U. por importe de 34.207.375 euros, de los cuales 28.306.182 euros corresponden a principal y 5.901.193 euros a intereses devengados y pendientes de pago al 20 de febrero de 2015.
- Crédito frente a la sociedad Fidere Vivienda 2, S.L.U. por importe de 2.945.890 euros, de los cuales 2.875.000 euros corresponden a principal y 70.890 euros a intereses devengados y pendientes de pago al 20 de febrero de 2015.

Ese mismo día, la Sociedad realizó aportaciones de socios a las sociedades participadas mediante la condonación de dichos créditos (véase Nota 5.1). Asimismo, con fecha 26 de febrero de 2015, Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à.r.l aprobó una ampliación de capital en la Sociedad por importe de 49.435.703 euros, compensando la deuda ocasionada por la cesión de los créditos (véase Nota 6).

6. PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS

Al 31 de diciembre de 2014, el capital social de la Sociedad ascendía a 5.000.002 euros, representado por 5.000.002 acciones de un euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, con una prima de emisión de 2.889.071 euros.

Con fecha 4 de febrero de 2014, el Accionista Único decidió aumentar el capital de la Sociedad en 1 euro, mediante la emisión de 1 acción de 1 euro de valor nominal, con una prima de emisión de 1.450.072 euros por la nueva acción. Asimismo, con fecha 5 de agosto de 2014, se realizó la segunda ampliación de capital de la Sociedad mediante la emisión de una acción de un euro de valor nominal, con una prima de emisión de 1.438.999 euros por la nueva acción. Ambas ampliaciones de capital fueron inscritas en el Registro Mercantil de Madrid.

Con fecha 11 febrero de 2015, la sociedad luxemburguesa Spanish Residential (REIT), Holdco, S.à.r.l., como Accionista Único de la Sociedad, llevó a cabo una ampliación de capital por importe de 5.074.320 euros de capital, mediante la emisión de 5.074.320 nuevas acciones, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 45.668.884 euros. Dicho importe se encontraba desembolsado a 31 de diciembre de 2014, siendo registrado dentro del epígrafe "Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo" por importe de 50.743.204 euros (véase Nota 7.1)

Con fecha 26 de febrero de 2015, el Accionista Único aprobó una segunda ampliación de capital por importe de 2 euros, mediante la emisión de 2 nuevas acciones, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión total de 63.947.740 euros. El contravalor del aumento de capital consistió en la compensación de: (1) el préstamo suscrito con Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à.r.l, registrado a 31 de diciembre de 2014 bajo el epígrafe "Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo" (véase Nota 7.2), compensándose el principal y los intereses pendientes en el momento de la operación que ascendían a 14.512.038 euros; y (2) el préstamo mantenido por la Sociedad con Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à.r.l. por la cesión de los créditos frente a Fidere Vivienda, S.L.U., Fidere Comunidad, S.L.U. y Fidere Vivienda 2, S.L.U, por importe total de 49.435.703 euros (véanse Notas 5.3 y 7.2).

La Sociedad tiene sus acciones admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) desde el 29 de junio de 2015 que fueron incorporadas al segmento de SOCIMIS de dicho mercado. En esa misma fecha, el Accionista Único de la Sociedad vendió 185 acciones de la Sociedad en el MAB, perdiendo por tanto el carácter de unipersonal. Al 31 de diciembre de 2015, el accionista con participación significativa en la Sociedad es Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à.r.l, con el 99,9% de las acciones.

De esta forma, al 31 de diciembre de 2015, el capital social de la Sociedad asciende a 10.074.324 euros, representado por 10.074.324 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ella, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, con una prima de emisión de 112.505.695 euros.

El valor de cotización de la Sociedad a 31 de diciembre de 2015 es de 21,07 euros por acción.

Difusión de las acciones

De acuerdo con la normativa del MAB, la Sociedad tiene que contar con accionistas que ostenten la titularidad de acciones con un porcentaje inferior al 5% del capital social y posean un número de acciones que, como mínimo, corresponda con cualquiera de las magnitudes siguientes:

- Un valor estimado de mercado de dos millones de euros.
- 25% del capital social de la sociedad.

En el cómputo anterior se incluirán las acciones puestas a disposición del proveedor de liquidez para realizar esa función. La efectiva difusión de las mismas deberá producirse en el plazo máximo de un año desde el 9 de marzo de 2016.

6.1 Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad anónima debe destinar 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 11/2009, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (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.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la reserva legal de la Sociedad no se encuentra constituida.

7. PASIVOS FINANCIEROS

7.1 Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo

A 31 de diciembre de 2014, la Sociedad registraba en este epígrafe los desembolsos realizados por la sociedad Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à.r.l por importe de 37.493.204 y 13.250.000 euros, con el fin de ampliar el capital social de la Sociedad, encontrándose a cierre del ejercicio 2014 las ampliaciones pendientes de suscripción e inscripción en el Registro Mercantil.

Durante el ejercicio 2015, dicha ampliación de capital ha sido plenamente suscrita e inscrita en el Registro Mercantil, quedando sin saldo este epígrafe al 31 de diciembre de 2015 (véase Nota 6).

7.2 Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo

El detalle y movimiento de este epígrafe del abreviado adjunto durante los ejercicios 2015 y 2014 es el siguiente (en euros):

	31.12.2014	Altas	Bajas	31.12.2015
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo				
Préstamo Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à.r.l.	12.135.352	-	(12.135.352)	-
Intereses préstamo Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à.r.l.	2.197.301	179.385	(2.376.686)	-
Cesión de créditos Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à.r.l.	-	49.435.703	(49.435.703)	-
Cuentas corrientes con empresas del Grupo	120.000	3.694.974	-	3.814.974
Total	14.452.653	53.310.062	(63.947.741)	3.814.974

Préstamo con Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à.r.l.:

Con fecha 28 de octubre de 2013, la Sociedad recibió un préstamo por importe de 12.035.352 euros de la sociedad Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à.r.l, con el propósito de que la Sociedad procediera a aumentar el capital y asumir la prima de asunción de su participada Fidere Vivienda, S.L.U. El tipo de interés aplicable era de un interés fijo del 15% anual calculado sobre el principal pendiente, siendo el vencimiento del préstamo el 28 de octubre de 2014. Dicho préstamo se entendía renovado automáticamente, por un año contado a partir de la fecha de vencimiento hasta un máximo de 5 años, si ninguna de las partes realiza una manifestación escrita con un mes de anticipación de querer terminar dicho contrato de préstamo entre ambas partes.

Con fecha 19 de diciembre de 2014 la Sociedad recibió una ampliación de dicho préstamo por importe de 100.000 euros, por lo que al 31 de diciembre de 2014, el total del principal del préstamo junto con los intereses devengados y pendientes de pago ascendía a 14.332.653 euros.

Durante el ejercicio 2015 los intereses devengados y registrados en el epígrafe “Gastos financieros con empresas del Grupo” de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada adjunta, han ascendido a 179.385 euros (1.880.755 euros en el ejercicio 2014).

Con fecha 26 de febrero de 2015, Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à.r.l ha compensado íntegramente tanto el principal de la deuda (por importe de 12.135.352 euros), como los intereses devengados y pendientes de pago a la fecha (por importe de 2.376.686), sumando un importe total de 14.512.038 euros, que ha sido capitalizado mediante una ampliación de capital (véase Nota 6).

Préstamo por la cesión de créditos por Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à.r.l

Asimismo, como hemos descrito anteriormente, con fecha 20 de febrero de 2015 Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à.r.l procedió a realizar una cesión de créditos a favor de la Sociedad por importe de 49.435.703 euros (véase Nota 5.3), contrayendo la Sociedad una deuda frente a Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à.r.l por dicho importe.

El citado préstamo fue cancelado con fecha 26 de febrero de 2015, mediante una ampliación de capital en la Sociedad por su Accionista Único Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à.r.l., por compensación de la deuda por importe de 49.435.703 euros (véase Nota 6).

Cuentas corrientes con empresas del Grupo

El saldo registrado por la Sociedad al 31 de diciembre de 2015 bajo el epígrafe de “Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo” del balance adjunto, se corresponde con cuentas corrientes por cesión de tesorería con sociedades del Grupo según lo detallado en la Nota 11.

7.3 Información sobre sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. “Deber de información” de la Ley 15/2010, de 5 de julio

A continuación se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales abreviadas en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

De acuerdo con lo permitido en la Disposición adicional única de la Resolución anteriormente mencionada, al ser éste el primer ejercicio de aplicación de la misma, no se presenta información comparativa.

	31/12/2015 Días
Periodo medio de pago a proveedores	20

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a aquellos que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos a las partidas “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar” del pasivo corriente del balance abreviado adjunto.

Se entenderá por “Periodo medio de pago a proveedores” la expresión del tiempo de pago o retraso en el pago de la deuda comercial. Dicho “Periodo medio de pago a proveedores” se calcula como el cociente formado en el numerador por el saldo medio de los acreedores comerciales y, en el denominador, por el importe total de las compras netas más los gastos por servicios exteriores, multiplicado por 365.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 60 días hasta la publicación de la Ley 11/2013 de 26 de julio y de 30 días a partir de la publicación de la mencionada Ley y hasta la actualidad (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días).

8. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

8.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es la siguiente:

	Euros	
	2015	2014
Saldos acreedores:		
Hacienda Pública acreedora por IRPF	5	19
Total	5	19

8.2 Cálculo del Impuesto de Sociedades

La conciliación entre los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	Euros	
	2015	2014
Resultado contable antes de impuestos	(963.705)	(613.194)
Diferencias Temporales		
Gastos financieros derivados de deudas con entidades del grupo (art. 14.1.h) L.I.S.)	179.385	1.880.755
Reversión del deterioro del valor de los elementos patrimoniales (art. 19.6 L.I.S.)	-	(1.340.123)
Base imponible negativa	(784.320)	(72.562)

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, no han sido reconocidas Bases Imponibles Negativas de acuerdo con el Régimen SOCIMI aplicado por la Sociedad.

8.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

Al cierre del ejercicio 2015, la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los ejercicios desde su constitución. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

9. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI. LEY 11/2009

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI"), se detalla a continuación la siguiente información:

- Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 no existen reservas procedentes de ejercicios anteriores de la Sociedad ni de sus participadas. Únicamente se registran al 31 de diciembre de 2015 en la partida "Resultados negativos de ejercicios anteriores" del Patrimonio Neto del balance abreviado adjunto, las pérdidas obtenidas en el ejercicio 2014 por importe de 613.194 euros y en 2013 por 1.668.547 euros, para su compensación futura. Por lo tanto, no corresponde el desglose de las reservas. Por el mismo motivo, tampoco se han distribuido dividendos con cargo a reservas.
- Asimismo, dado que durante el ejercicio 2015 la Sociedad no ha generado beneficio contable susceptible de distribución mediante el reparto de dividendos, no se han distribuido dividendos con cargo a beneficios.
- Respecto a los requisitos de inversión regulados en el artículo 3 de la Ley de SOCIMI, se pone de manifiesto que la Sociedad tiene invertido, al menos el 80% del valor del activo en participaciones en el capital de entidades de las reguladas en el artículo 2.1.c de la Ley de SOCIMIs. La fecha de adquisición y detalle de las participaciones en el capital de entidades de las reguladas en el artículo 2.1.c de la Ley de SOCIMIs (esto es, residentes o no en territorio español que tengan el mismo objeto social y que estén sometidas al mismo régimen en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de dividendos) se encuentran detallados en la Nota 5.1 y en el Anexo de esta memoria abreviada.

10. INGRESOS Y GASTOS

10.1 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta abreviada de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

	Euros	
	2015	2014
Servicios profesionales independientes	782.897	64.567
Servicios bancarios	1.337	481
Otros gastos	86	7.514
Total	784.320	72.562

Dentro del epígrafe de Servicios profesionales independientes, la Sociedad registra los gastos derivados de abogados, notarios y auditoría, entre otros.

Durante el ejercicio 2015 y 2014, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad Deloitte, S.L., han sido los siguientes:

	Euros	
	2015	2014
Servicios de Auditoría	44.000	32.000
Otros servicios relacionados con la auditoría	3.500	-
Total Servicios de Auditoría y Relacionados	47.500	32.000

Durante el ejercicio 2015 y 2014, el auditor Deloitte, S.L. no ha prestado a la Sociedad ningún otro servicio diferente a los descritos en el cuadro anterior.

11. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

El detalle de los saldos mantenidos con empresas del Grupo y asociadas durante los ejercicios 2015 y 2014 así como el detalle de las principales transacciones realizadas con dichas sociedades se indica a continuación:

Ejercicio 2015:

	Euros				
	Saldos				Transacciones
	Deudores		Acreedores		
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo	Gastos financieros (Nota 7.2)
	Financieros (Nota 5.2)	Financieros (Nota 5.3)	Financieros (Nota 7.1)	Financieros (Nota 7.2)	
Spanish Residential (REIT) Holdco, S.a.r.l.	-	-	-	100.000	179.385
Fidere Vivienda, S.L.U.	-	3.597.879	-	20.000	-
Fidere Comunidad, S.L.U.	-	-	-	1.110.647	-
Egicam Plan Joven, S.L.U.	-	4.158.270	-	1.026.052	-
Fidere Vivienda 2, S.L.U.	-	-	-	1.558.275	-
Total	-	7.756.149	-	3.814.974	179.385

Ejercicio 2014:

	Euros				
	Saldos				Transacciones
	Deudores		Acreedores		
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo	Gastos financieros (Nota 7.2)
	Financieros (Nota 5.2)	Financieros (Nota 5.3)	Financieros (Nota 7.1)	Financieros (Nota 7.2)	
Spanish Residential (REIT) Holdco, S.a.r.l.	-	-	50.743.204	14.432.653	1.880.755
Fidere Vivienda, S.L.U.	-	-	-	20.000	-
Egicam Plan Joven, S.L.U.	-	34.400.000	-	-	-
Fidere Vivienda 2, S.L.U.	13.250.000	-	-	-	-
Total	13.250.000	34.400.000	50.743.204	14.452.653	1.880.755

Los Administradores de la Sociedad consideran que las operaciones con vinculadas se realizan según condiciones de mercado, de acuerdo con el informe de precios de transferencia elaborado por expertos independientes.

11.1 Retribuciones a los Administradores y a la Alta Dirección

Durante los ejercicios 2015 y 2014, los Administradores de la Sociedad no han percibido ninguna remuneración u otra retribución en concepto de dietas o remuneraciones por participación en beneficios o primas de emisión. 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 Administradores de la Sociedad.

La Sociedad no tiene suscrito ningún contrato de alta dirección y adicionalmente durante los ejercicios 2015 y 2014 no ha tenido personal.

11.2 Detalle de participaciones en sociedades con actividades similares y realización por cuenta propia o ajena de actividades similares por parte de los Administradores de la Sociedad.

De acuerdo con el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, los Administradores de la Sociedad deberán comunicar cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudiera tener con el interés de la Sociedad. Asimismo, los Administradores de la Sociedad deberán comunicar la participación directa o indirecta que, tanto ellos como las personas vinculadas a los mismos a las que se refiere el artículo 231 de la Ley de Sociedades de Capital, tuviera en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social de la Sociedad, y comunicará igualmente los cargos o las funciones que en ella ejerza.

Al cierre del ejercicio 2015, los Administradores de la Sociedad no han comunicado a los demás miembros del Consejo de Administración situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

12. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales abreviadas respecto a información de cuestiones medioambientales.

13. POLÍTICA Y GESTIÓN DEL RIESGO

Factores de riesgo financiero

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

La gestión del riesgo está centralizada a nivel de Grupo que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros.

a) Riesgo de mercado

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

Toda inversión lleva aparejada un análisis previo y en detalle sobre la rentabilidad del activo tanto a corto como a largo plazo. Este análisis contempla el entorno económico y financiero en el que desarrolla su actividad.

Un vez adquirido el activo se lleva a cabo un seguimiento de las variables de mercado (grado de ocupación, rentabilidad, ingresos operativos netos) tomando las decisiones oportunas de forma continua.

b) Riesgo de crédito

Se define como el riesgo de pérdida financiera al que se enfrenta la Sociedad si un cliente o contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales. La Sociedad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito.

c) Riesgo de liquidez

Se define como el riesgo de que la Sociedad 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.

La Sociedad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, endeudándose únicamente con el grupo.

d) Riesgo fiscal

La Sociedad se ha acogido al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a cumplir con las obligaciones legales y fiscales descritas en la Nota 1, incluyendo la de 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 incumplimiento de esta condición, la Sociedad pasaría a tributar por el régimen general.

14. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 7 de enero de 2016, la Junta General de Accionistas acordó repartir un dividendo extraordinario por importe de 20.236.645 euros con cargo a prima de emisión. El dividendo se distribuyó entre los accionistas de la Sociedad de manera proporcional al número de acciones que poseen. La distribución se hizo efectiva, a elección de los accionistas, bien en metálico, bien en especie mediante la cesión de tres derechos de crédito que la Sociedad ostenta frente al accionista Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à.r.l., cedidos el mismo día y con anterioridad a la Junta por Fidere Vivienda, S.L.U, Egicam Plan Joven, S.L.U., y Fidere Comunidad, S.L.U. El importe de las deudas cedidas correspondía al nominal más los intereses calculados en los términos previstos en los contratos siendo respecto a Fidere Vivienda, S.L.U. 2.368.458 euros, respecto a Egicam Plan Joven, S.L.U. 15.248.935 euros y respecto a Fidere Comunidad, S.L.U. 3.379.794 euros.

El accionista Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à.r.l. declaró su elección de percibir la parte del Dividendo Extraordinario que le correspondía en proporción a su participación del 99,9% del capital social de la Sociedad en especie, mediante la cesión proporcional de los Derechos de Crédito en la cantidad de 20.236.627 euros.

Asimismo, el 7 de enero de 2016, Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à.r.l. cedió el derecho de cobro que mantenía con Fidere Vivienda 2, S.L.U. a Fidere Patrimonio Socimi, S.A. por valor de 660.542 euros, correspondiente al principal más los intereses del préstamo emitido en diciembre de 2015.

En esta misma fecha, la Sociedad ha firmado un acuerdo compensatorio con Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à.r.l. por el cual proceden a anular el crédito recibido de Fidere Vivienda 2, S.L.U por 2.368.458 euros con la cuenta corriente a pagar a Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à.r.l., por 100.000 euros y los 660.542 euros del crédito cedido con Fidere Vivienda 2, S.L.U.

Por lo que resulta un saldo pendiente de 1.607.915 euros, entre la Sociedad Fidere Vivienda 2, S.L.U. y Fidere Patrimonio Socimi, S.A.

Anexo

Información relativa a la Sociedad Fidere Patrimonio Socimi, S.A.

Descripción	Ejercicio 2015
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	N/A
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley <ul style="list-style-type: none"> • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	N/A
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley <ul style="list-style-type: none"> • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012) • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	N/A
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, <ul style="list-style-type: none"> • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general. • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	N/A
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	N/A
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	N/A
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	<p>Fidere Comunidad, S.L.U.: adquisición el 21 de junio de 2013 y aportación de socios el 20 de febrero de 2015.</p> <p>Fidere Vivienda, S.L.U.: adquisición el 21 de junio de 2013 y aportación de socios el 20 de febrero de 2015.</p> <p>Fidere Vivienda 2, S.L.U.: adquisición el 2 de diciembre de 2014, ampliación de capital el 11 de febrero de 2015 y aportación de socios el 20 de febrero de 2015.</p> <p>Egicam Plan Joven SLU: adquisición el 6 de Noviembre de 2014 y ampliación de capital el 20 de febrero de 2015.</p>
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	<p>Fidere Comunidad, S.L.U. Importe de la participación: 15.174.512 euros.</p> <p>Fidere Vivienda, S.L.U. Importe de la participación: 51.165.727 euros.</p> <p>Fidere Vivienda 2, S.L.U. Importe de la participación: 16.197.202 euros.</p>

	Egicam Plan Joven, S.L.U. Importe de la participación 32.908.397 euros.
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	N/A

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015

1 Situación de la Sociedad

1.1 Situación del mercado

Los precios en el mercado residencial han crecido un 4,5% en este ejercicio, según la información estadística publicada por el INE.

El precio medio de los alquileres ha descendido un 0,4% a nivel nacional durante 2015.

La mayor parte de las promociones del grupo se encuentran en Madrid y Barcelona, ciudades en las que el mercado residencial inmobiliario ya edificado resulta limitado.

1.2 Estructura organizativa y funcionamiento

Fidere Patrimonio Socimi, S.A. se constituyó el 26 de octubre de 2012 en España de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital mediante la emisión de 60.000 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal.

Al 31 de diciembre de 2015, el capital suscrito de la Sociedad se compone de 10.074.324 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas pertenecientes a una única clase y serie, estando totalmente suscritas y desembolsadas, lo que supone un capital social escriturado de 10.074.324 euros. Dichas acciones han sido emitidas con una prima de emisión de 112.505.695 euros.

Con fecha 25 de julio de 2013 se elevó a público el acuerdo del Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à.r.l, por el que se aprobó el acogimiento de la Sociedad 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.

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.

De esta forma, la Sociedad y las Sociedades listadas a continuación se encuentran reguladas por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. En concreto, las Sociedades Dependientes que, a 31 diciembre de 2015 se habían acogido a dicho régimen especial eran:

- 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).
- Egicam Vivienda Joven, S.L.U. (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2015)

Dichas entidades (en adelante, las "**Sub-SOCIMIs**") optaron 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 11/2009.

En consecuencia, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3 de la citada Ley 11/2009, la Sociedad y las Sub-SOCIMIs forman un Grupo SOCIMI.

Durante el presente ejercicio, el Grupo ha realizado su actividad en un único segmento de actividad, el de arrendamiento de viviendas en el Sector Residencial en tres zonas geográficas: Comunidad de Madrid, Barcelona y Castilla La Mancha.

Las inversiones realizadas por el Grupo durante los ejercicios 2015 y 2014 son las siguientes:

- Compraventa realizada en fecha 31 de octubre de 2013 de 12 promociones inmobiliarias compuestas por 1.275 inmuebles sitos en la Comunidad de Madrid (principalmente en las poblaciones de Carabanchel y Vallecas) a la EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE MADRID, S.A. Dichos inmuebles se detallan como siguen: 1.208 viviendas de protección oficial (con 1.145 garajes y 923 trasteros vinculados), 44 garajes, 2 trasteros y 21 locales no vinculados.
- Compraventa realizada el 5 de febrero de 2014 de 6 promociones inmobiliarias sitas en la Comunidad de Madrid (en las poblaciones de Rivas, Móstoles, Alcorcón y Valdemoro), Barcelona y Guadalajara compuestas por 436 inmuebles a la SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A. (SAREB). Dichos inmuebles se detallan como siguen: 415 viviendas de protección oficial (con 358 garajes y 170 trasteros vinculados), 14 garajes y 7 locales no vinculados.
- Compraventa realizada el 29 de diciembre de 2014 de 4 promociones inmobiliarias sitas en la Comunidad de Madrid (en las poblaciones de Paracuellos del Jarama y Torrejón de Ardoz) compuestas por 660 inmuebles que se detallan como siguen: 557 viviendas de protección oficial (con 557 garajes y 557 trasteros vinculados), 83 garajes y 20 locales no vinculados.
- Activos inmobiliarios asociados a la adquisición de la sociedad Egicam Plan Joven, S.L.U. que se compone de 2 promociones inmobiliarias sitas en la Comunidad de Madrid (en las poblaciones de Móstoles y Getafe) compuestas por 508 viviendas de protección oficial (con 730 garajes y 508 trasteros vinculados).

El valor neto contable de los activos inmobiliarios adquiridos por el Grupo asciende al 31 de diciembre de 2015 a 203.387 miles de euros.

2 Evolución y resultado de los negocios

2.1 Evolución y resultados de los negocios durante el ejercicio 2015

Durante el año 2015, la Sociedad ha incurrido en gastos por servicios exteriores en 784 miles de euros, no habiendo recibido ingresos por dividendos de sus sociedades dependientes en el ejercicio 2015.

El resultado financiero ha sido una pérdida de 179 miles de euros.

El resultado del ejercicio de la Sociedad asciende a una pérdida por importe de 964 miles de euros.

2.2 Expectativas para 2016

Durante el ejercicio 2016 la política de la Sociedad y el Grupo de sociedades dependientes del cual es cabecera, se centrará en incluir en el perímetro de consolidación nuevos activos inmobiliarios con la finalidad de fortalecer el portfolio, aumentar el importe neto de la cifra de negocios y continuar con su política de crecimiento.

Asimismo, la Sociedad y su Grupo tiene por objetivo aumentar los porcentajes de ocupación durante el ejercicio 2016 y por lo tanto aumentar los ingresos de arrendamiento derivados de una mayor ocupación de sus activos inmobiliarios.

3. Cuestiones relativas al medioambiente

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales consolidadas respecto a información de cuestiones medioambientales.

4 Liquidez y recursos de capital

La Sociedad se financia fundamentalmente con fondos de su accionista mayoritario, Spanish Residential (REIT) Holdco S.à.r.l.

El Grupo puede acudir a los mercados crediticios para, mediante la formalización de préstamos con garantía hipotecaria, financiar la adquisición de las mismas o bien obtener financiación de sociedades vinculadas.

5 Circunstancias importantes ocurridas tras el cierre del ejercicio

Con fecha 7 de enero de 2016, la Junta General de Accionistas acordó repartir un dividendo extraordinario por importe de 20.236.645 euros con cargo a prima de emisión. El dividendo se distribuyó entre los accionistas de la Sociedad de manera proporcional al número de acciones que poseen. La distribución se hizo efectiva, a elección de los accionistas, bien en metálico, bien en especie mediante la cesión de tres derechos de crédito que la Sociedad ostentaba frente al accionista Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à.r.l., cedidos el mismo día y con anterioridad a la Junta por Fidere Vivienda, S.L.U, Egicam Plan Joven, S.L.U., y Fidere Comunidad, S.L.U. El importe de las deudas cedidas correspondía al nominal más los intereses calculados en los términos previstos en los contratos siendo respecto a Fidere Vivienda, S.L.U. 2.368.458 euros, respecto a Egicam Plan Joven, S.L.U. 15.248.935 euros y respecto a Fidere Comunidad, S.L.U. 3.379.794 euros.

El accionista Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à.r.l., declaró su elección de percibir la parte del Dividendo Extraordinario que le correspondía en proporción a su participación del 99,9% del capital social de la Sociedad en especie, mediante la cesión proporcional de los Derechos de Crédito en la cantidad de 20.236.627 euros.

Asimismo, el 7 de enero de 2016, Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à.r.l. cedió el derecho de cobro que mantenía con Fidere Vivienda 2, S.L.U. a Fidere Patrimonio Socimi, S.A. por valor de 660.542 euros, correspondiente al principal más los intereses del préstamo emitido en diciembre de 2015.

En esta misma fecha, la Sociedad ha firmado un acuerdo compensatorio con Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à.r.l. por el cual proceden a anular el crédito recibido de Fidere Vivienda 2, S.L.U por 2.368.458 euros con la cuenta corriente a pagar a Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à.r.l., por 100.000 euros y los 660.542 euros del crédito cedido con Fidere Vivienda 2, S.L.U.

Por lo que resulta un saldo pendiente de 1.607.915 euros, entre la Sociedad Fidere Vivienda 2, S.L.U. y Fidere Patrimonio Socimi S.A.

6 Actividades de I+D+i

La Sociedad no ha incurrido en ningún gasto en materia de investigación y desarrollo durante los ejercicios 2015 y 2014.

7 Adquisición y enajenación de acciones propias

Durante los ejercicios 2015 y 2014, la Sociedad no ha realizado ninguna operación que haya supuesto adquisición o enajenación de acciones propias

8 Política y gestión del riesgo

La Sociedad con carácter general está expuesta a los siguientes riesgos:

- **Riesgo financiero.** Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado, riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo del tipo de interés en los flujos de efectivo. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se

centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera de la Sociedad. La gestión del riesgo está centralizada a nivel de Grupo que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros.

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

Toda inversión lleva aparejada un análisis previo y en detalle sobre la rentabilidad del activo tanto a corto como a largo plazo. Este análisis contempla el entorno económico y financiero en el que desarrolla su actividad. Un vez adquirido el activo se lleva a cabo un seguimiento de las variables de mercado (grado de ocupación, rentabilidad, ingresos operativos netos) tomando las decisiones oportunas de forma continua.

- Riesgo de crédito. Se define como el riesgo de pérdida financiera al que se enfrenta la Sociedad si un cliente o contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales. La Sociedad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito.
- Riesgo de liquidez. Se define como el riesgo de que la Sociedad 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. La Sociedad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, endeudándose únicamente con el grupo.
- Riesgo fiscal. La Sociedad se ha acogido al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a cumplir con las obligaciones legales y fiscales descritas en la Nota 1, incluyendo la de 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.

9 Otra información relevante

9.1 Información bursátil

La Sociedad se incorporó al segmento de SOCIMIS del Mercado Alternativo Bursátil con efectos a partir del 29 de junio de 2015.

El valor de cotización de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2015 es de 21,07 euros por acción.

9.2 Política de pago de dividendos

Las SOCIMI se hayan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Estarán obligadas a 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 posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

- a) El 100 por 100 de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

- b) Al menos el 50 por ciento de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá 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. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en el que se han transmitido. La obligación de distribuir, no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributará por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.
- c) Al menos el 80 por ciento 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 con el acuerdo al que se refiere el apartado anterior.

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 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

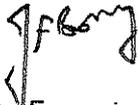
9.3 Periodo medio de pago a proveedores

El periodo medio de pago a proveedores es de 20 días.

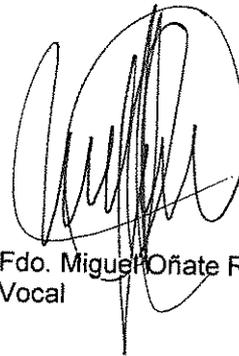
Formulación de Cuentas Anuales Abreviadas
correspondientes al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2015

Los Administradores de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A., con fecha 31 de marzo de 2016 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2015. Las cuentas vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

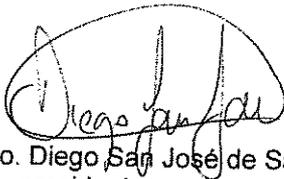
Madrid, 31 de marzo de 2016



Fdo. Jean François Bossy
Presidente



Fdo. Miguel Oñate Rino
Vocal



Fdo. Diego San José de Santiago
Vicepresidente

**FIDERE PATRIMONIO
SOCIMI, S.A. y Sociedades
Dependientes**

Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2015 e Informe de Gestión Consolidado, elaborados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, junto con el Informe de Auditoría Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A los Accionistas de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.:

Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas adjuntas de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. (en adelante la Sociedad Dominante) y sociedades dependientes (en adelante el Grupo), que comprenden el balance consolidado a 31 de diciembre de 2015, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado consolidado de ingresos y gastos reconocidos, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales consolidadas.

Los Administradores de la Sociedad Dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio consolidado, de la situación financiera consolidada y de los resultados consolidados de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, que se identifica en la Nota 3.1 de la memoria consolidada adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales consolidadas. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de los Administradores de la Sociedad Dominante de las cuentas anuales consolidadas, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales consolidadas tomadas en su conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

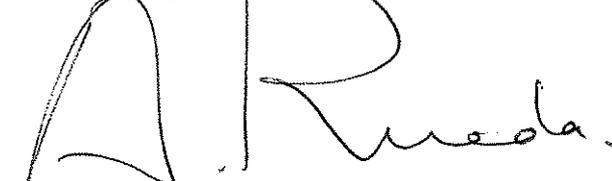
En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2015, así como de sus resultados consolidados y flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2015 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran oportunas sobre la situación de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2015. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes.

DELOITTE, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C. N° S0692



Antonio Rueda

22 de abril de 2016

Fidere Patrimonio Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes

**Cuentas Anuales Consolidadas
correspondientes al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2015 e informe de gestión consolidado**

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
ACTIVO NO CORRIENTE		202.719.674	264.110.467	PATRIMONIO NETO	Nota 12	121.030.882	7.891.227
Inversiones inmobiliarias	Nota 8	201.986.870	203.387.278	FONDOS PROPIOS		121.030.882	7.891.227
Terrenos		76.218.884	76.218.884	Capital		10.074.324	5.000.002
Construcciones		125.767.986	127.168.394	Prima de emisión		112.505.695	2.889.071
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 10	732.604	723.189	Reservas en sociedades consolidadas por Integración global		(1.106.018)	(17.899)
Otros activos financieros		732.604	723.189	Otras reservas de la Sociedad Dominante	Nota 20.3	1.108.172	(1.668.647)
				Resultado del ejercicio		(1.551.291)	1.688.600
				PASIVO NO CORRIENTE		96.739.908	172.190.824
				Provisiones a largo plazo		443.722	443.722
				Otras provisiones	Nota 14	443.722	443.722
				Deudas a largo plazo	Nota 15	96.296.186	79.833.716
				Deudas con entidades de crédito		86.324.084	59.404.824
				Otros pasivos financieros	Nota 13 y 15	9.972.102	20.428.892
				Deudas con empresas vinculadas a largo plazo	Nota 21	-	91.913.386
				PASIVO CORRIENTE		23.076.407	30.277.441
ACTIVO CORRIENTE		38.127.523	6.249.025	PASIVO CORRIENTE		23.076.407	30.277.441
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		726.738	1.706.677	Deudas a corto plazo	Nota 15	18.433.657	6.428.073
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	Nota 11.a	444.698	863.425	Deudas con entidades de crédito		7.519.856	6.335.351
Deudores varios		273.191	798.486	Otros pasivos financieros	Nota 13 y 15	10.913.801	92.722
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 18.f	8.649	44.766	Deudas con empresas vinculadas a corto plazo	Nota 21	2.851.679	22.806.014
Inversiones financieras a corto plazo	Nota 10	34.248.266	-	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		1.791.071	1.043.354
Créditos a empresas vinculadas	Nota 21	34.241.640	-	Proveedores		1.209.020	808.097
Otros activos financieros		6.646	-	Proveedores, empresas del grupo y asociadas	Nota 21	442.320	202.255
Periodificaciones a corto plazo		8.196	8.196	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 18.f	136.332	14.291
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 5.6	3.144.303	4.534.152	Anticipos de clientes		3.399	18.711
Tesorería		3.144.303	4.534.152				
TOTAL ACTIVO		240.847.197	210.359.492	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		240.847.197	210.359.492

Las Notas 1 a 23 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del balance consolidado al 31 de diciembre de 2015.

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2015

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 20.1	11.375.245	5.544.154
Ventas		11.375.245	5.544.154
Otros gastos de explotación	Nota 20.2	(7.921.666)	(3.557.594)
Servicios exteriores		(6.079.330)	(2.641.004)
Tributos		(990.509)	(916.590)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	Nota 11.a	(851.827)	-
Amortización del inmovilizado	Nota 8	(2.568.149)	(939.103)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	Nota 13	82.881	82.881
Otros resultados		10.114	293.600
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		978.425	1.423.938
Ingresos financieros	Nota 20.5	79.244	8.269.982
De valores negociables y otros instrumentos financieros		79.244	8.269.982
De empresas del grupo y asociadas	Nota 21	79.239	-
En terceros		5	8.269.982
Gastos financieros		(2.608.960)	(8.004.643)
Por deudas con empresas vinculadas	Nota 21	(1.063.224)	(7.033.341)
Por deudas con terceros	Nota 15	(1.545.736)	(971.302)
Diferencias de cambio		-	(677)
RESULTADO FINANCIERO		(2.529.716)	264.662
RESULTADO CONSOLIDADO ANTES DE IMPUESTOS		(1.551.291)	1.688.600
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		(1.551.291)	1.688.600
RESULTADO DEL EJERCICIO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE		(1.551.291)	1.688.600

Resultado básico por acción (en euros)

(0,16)

0,34

Resultado diluido por acción (en euros)

(0,16)

0,34

Las Notas 1 a 23 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2015.

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO CONSOLIDADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS DEL EJERCICIO 2015

(Euros)

	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA (I)	(1.551.291)	1.688.600
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA (III)	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	(1.551.291)	1.688.600

Las Notas 1 a 23 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado consolidado de ingresos y gastos reconocidos del ejercicio 2015.

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2015

(Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas en sociedades consolidadas por integración global	Otras reservas de la Sociedad Dominante	Resultado del ejercicio	TOTAL
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2013 (No auditado)	5.000.000	-	-	(836)	(1.685.610)	3.313.554
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	1.688.600	1.688.600
Operaciones con accionistas y otras variaciones del patrimonio neto						
- Ampliación de capital (Nota 12)	2	2.889.071	-	-	-	2.889.073
- Distribución del resultado	-	-	(17.899)	(1.667.711)	1.685.610	-
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2014	5.000.002	2.889.071	(17.899)	(1.668.547)	1.688.600	7.891.227
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(1.551.291)	(1.551.291)
Operaciones con accionistas y otras variaciones del patrimonio neto						
- Ampliación de capital (Nota 12)	5.074.322	109.616.624	-	-	-	114.690.946
- Distribución del resultado	-	-	(1.088.119)	2.776.719	(1.688.600)	-
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2015	10.074.324	112.505.695	(1.106.018)	1.108.172	(1.551.291)	121.030.882

Las Notas 1 a 23 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado del ejercicio 2015.

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2015 (Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		3.851.078	(3.806.891)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(1.551.291)	1.688.600
Ajustes al resultado:			
- Amortización del inmovilizado (+)	Nota 8	2.568.149	939.103
- Imputación de subvenciones (-)	Nota 13	(82.881)	(82.881)
- Ingresos financieros (-)	Nota 20.5	(79.244)	(8.269.982)
- Gastos financieros (+)	Notas 21 y 15	2.608.960	8.004.643
- Diferencias de cambio (+/-)		-	677
- Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	Nota 11.a	851.827	-
Cambios en el capital corriente			
- Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		128.112	(967.776)
- Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		747.717	(4.241.765)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación			
- Pagos de intereses (-)	Notas 15 y 21	(1.419.515)	(909.214)
- Cobros de intereses (+)	Nota 20.5	79.244	31.704
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(35.425.642)	(25.269.958)
Pagos por inversiones (-)			
- Inversiones inmobiliarias	Nota 8	(1.167.741)	(28.818.504)
- Adquisición de Egicam neta de partidas líquidas existentes	Notas 3.2 y 7	-	(2.451.454)
- Activos Financieros	Nota 10	(34.257.901)	-
Cobros por inversiones (+)			
- Activos Financieros	Nota 10	-	6.000.000
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		30.184.715	28.178.163
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio			
- Ampliación de capital de la Sociedad Dominante	Nota 12	-	2.889.073
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero			
- Emisión:			
Deudas con empresas vinculadas (+)	Nota 21	231.347	66.569.058
Deudas con entidades de crédito (+)	Nota 15	34.742.395	-
Otros pasivos financieros (+)	Nota 15	447.170	-
- Devolución y amortización de:			
Deudas con empresas vinculadas (-)	Nota 21	-	(6.879.968)
Deudas con entidades de crédito (-)	Nota 15	(5.236.197)	-
Otros pasivos financieros (-)	Nota 20.5	-	(34.400.000)
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		-	(677)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(1.389.849)	(899.363)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		4.534.152	5.433.515
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		3.144.303	4.534.152

Las Notas 1 a 23 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio 2015.

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015

1. ACTIVIDAD DEL GRUPO

Fidere Patrimonio Socimi, S.A., en adelante la Sociedad Dominante, es una sociedad española con C.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 112, sección 8ª, hoja M-554989, inscripción 1ª.

Con fecha 19 de diciembre de 2013 la Sociedad Dominante cambió su domicilio social a la calle Acanto, 22, 28045 Madrid, mediante escritura otorgada ante notario e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid.

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 del Accionista Único por el que se aprueba el 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.

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.

La Sociedad Dominante tiene por objeto social:

- a. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- b. La tenencia de participaciones en el capital social de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("**SOCIMI**") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- c. 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 SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.
- d. 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.

Asimismo, las Sociedades Dependientes tienen por objeto social la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

La Sociedad Dominante tiene sus acciones admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) desde el 29 de junio de 2015, que fueron incorporadas al segmento de SOCIMIS de dicho mercado. En esa misma fecha, el Accionista Único de la Sociedad Dominante vendió 185 acciones de la Sociedad en el MAB, perdiendo por tanto el carácter de unipersonal. Al 31 de diciembre de 2015, el accionista con participación significativa en la Sociedad Dominante es Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à.r.l, con el 99,9% de las acciones.

La Sociedad Dominante y su grupo no tienen personal empleado al 31 de diciembre de 2015 y 2014, teniendo las sociedades dependientes firmado un acuerdo de gestión con Fidere Residencial, S.L. (véase Nota 21).

2. LEGISLACIÓN APLICABLE

La Sociedad Dominante y las Sociedades Dependientes listadas a continuación se encuentran reguladas por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (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).
- Egicam Plan Joven, S.L.U. (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2015).

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 11/2009.

En consecuencia, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3 de la citada Ley 11/2009, la Sociedad Dominante y las Sub-SOCIMIs forman un Grupo SOCIMI.

El artículo 3 de dicha Ley, modificado por la nueva Ley, establece los requisitos de inversión de las sociedades que opten por el régimen especial de las SOCIMIs, a saber:

1. Las SOCIMI 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.

El valor del activo se determinará según la media de los balances consolidados trimestrales del ejercicio, pudiendo optar el Grupo, 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.

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.

Este porcentaje se calculará sobre la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del 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 que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

3. Los bienes inmuebles que integren el activo del Grupo, 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 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, 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, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo del Grupo 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 esta Ley.

4. 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. El Grupo 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 11/2009.
 - 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 11/2009, 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.
 - c. 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.
7. Capital mínimo. El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, 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. Al cierre del ejercicio 2015 los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que el Grupo SOCIMI (formado por la Sociedad Dominante y las Sub-SOCIMIs) cumple con todos los requisitos establecidos por la citada Ley.

El incumplimiento de una de las condiciones supondrá que la Sociedad Dominante y sus Sociedades Dependientes que hayan optado por el régimen SOCIMI (las Sub-SOCIMIs) pasen a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad Dominante y sus Sociedades Dependientes que hayan optado por el régimen SOCIMI (las Sub-SOCIMIs) estarán obligadas a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

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 igual o 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.

3. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS Y PRINCIPIOS DE CONSOLIDACIÓN

3.1 Marco Normativo, imagen fiel y principios contables

Estas cuentas anuales consolidadas se han formulado a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y de sus sociedades dependientes, habiendo sido preparados de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo, que 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 31 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social, así como en las normas y circulares aplicables de la Comisión Nacional del Mercado de Valores,
- 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).
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

De esta forma, estas cuentas anuales consolidadas muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2015 y del rendimiento financiero consolidado, de sus flujos de efectivo consolidados y de los cambios en el patrimonio neto consolidado correspondientes al ejercicio indicado.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo han sido preparadas a partir de los registros de contabilidad de la Sociedad Dominante y de sus sociedades dependientes. Cada sociedad prepara sus cuentas anuales siguiendo los principios y criterios contables en vigor, por lo que en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las NIIF adoptadas por la Unión Europea.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales individuales de las sociedades que lo componen, correspondientes al ejercicio 2015, se encuentran pendientes de aprobación por las respectivas Juntas Generales de Socios o Accionistas. No obstante, los Administradores de la Sociedad Dominante entienden que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin cambios significativos. Las cuentas anuales individuales y consolidadas de Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. del ejercicio 2014 fueron aprobadas por el Accionista Único con fecha 8 de abril de 2015 y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

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

- Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio que comenzó el 1 de enero de 2015:

Durante el ejercicio 2015 han entrado en vigor las siguientes normas e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio 2015, ya adoptadas por la Unión Europea, que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas:

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificación NIC 19 Contribuciones de empleados a planes de prestación definida (publicada en noviembre de 2013).	Las modificaciones para clarificar los requisitos relativos a cómo deberían imputarse las contribuciones de empleados o terceros vinculadas al servicio a los periodos de servicio.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de febrero de 2015
IFRIC 21 Gravámenes (publicada en mayo de 2013)	Interpretación sobre cuándo reconocer un pasivo por tasas o gravámenes que son condicionales a la participación de la entidad en una actividad a una fecha especificada.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (1)
Mejoras a las NIIF Ciclo 2010-2012 (publicadas en diciembre de 2013)	Modificaciones menores de una serie de normas.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de febrero de 2015.

(1) La Unión Europea ha endosado el CINIIF 21 (Boletín UE 14 de junio de 2014), modificando la fecha de entrada en vigor original establecida por el IASB, 1 de enero de 2014, por el 17 de junio de 2014.

La aplicación de estas nuevas normas y modificaciones no han tenido impactos significativos en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2015.

- Normas e interpretaciones emitidas no vigentes:

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, las siguientes normas e interpretaciones habían sido publicadas por el IASB pero no habían entrado aún en vigor, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de los estados financieros resumidos 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 9 Instrumentos financieros: Clasificación y valoración (publicada en noviembre de 2009 y en octubre de 2010) y modificación posterior	Sustituye a los requisitos de clasificación, valoración de activos y pasivos financieros y bajas en cuentas de NIC 39.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2018 (1)

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
de NIIF 9 y NIIF 7 sobre fecha efectiva y desgloses de transición (publicada en diciembre de 2011) y contabilidad de coberturas y otras modificaciones (publicada en noviembre de 2013).		
NIIF 10 y NIC 28: Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto.	Modificaciones introducidas sobre la venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto.	Sin fecha definida (1)
Modificaciones NIIF 10, NIIF12 y NIC 28: Sociedades de Inversión (Diciembre 2014)	Clarificaciones sobre la excepción de consolidación de las sociedades de inversión	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2016 (1)
NIIF 11 Contabilización de las adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas (publicada en mayo de 2014).	La modificación específica la forma de contabilizar la adquisición de una participación en una operación conjunta cuya actividad constituye un negocio.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2016
NIIF 16 Arrendamientos (publicada en enero de 2016)	Nueva norma de arrendamientos que sustituye a la NIC 17. Los arrendatarios incluirán todos los arrendamientos en balance como si fueran compras financiadas.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2019 (1)
NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes (publicada en mayo de 2014).	Nueva norma de reconocimiento de ingresos. Sustituye a la NIC 11, NIC 18, CINIIF 13, CINIIF 15, CINIIF 18 y SIC-31. El nuevo modelo de NIIF 15 es mucho más restrictivo y basado en reglas, además de tener un enfoque contractual muy distinto, por lo que la aplicación de los nuevos requisitos puede dar lugar a cambios en el perfil de ingresos.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2018 (1)
NIC 16 y NIC 38 Métodos aceptables de depreciación y amortización (publicada en mayo de 2014).	Aclaración sobre métodos de amortización y depreciación aceptables.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2016 de forma prospectiva (1)
NIC 27 Modificaciones para contemplar la aplicación del método de puesta en equivalencia en estados financieros separados.	Modificaciones para contemplar la aplicación del método de puesta en equivalencia en estados financieros separados.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2016 (1)

(1) Pendiente de adoptar por la Unión Europea.

A la fecha actual, el Grupo está evaluando los impactos que la aplicación futura de estas normas podría tener en las cuentas anuales una vez entren en vigor. La evaluación preliminar del Grupo es que los impactos de la aplicación de estas normas no serán significativos. En relación con NIIF 16, que modifica la norma de arrendamientos, en la medida que la contabilidad del arrendador no experimenta cambios relevantes, la Sociedad Dominante no estima impactos significativos en sus cuentas anuales consolidadas.

3.2 Principios de consolidación y sociedades incluidas en el perímetro de consolidación

Entidades dependientes

Se consideran entidades dependientes, incluyendo entidades estructuradas, aquellas sobre las que la Sociedad dominante, directa o indirectamente, a través de dependientes ejerce control. La Sociedad Dominante controla a una entidad dependiente cuando por su implicación en ella está expuesta, o tiene derecho, a unos rendimientos variables y tiene la capacidad de influir en dichos rendimientos a través del poder que ejerce sobre la misma. La Sociedad Dominante tiene el poder cuando posee derechos sustantivos en vigor que le proporcionan la capacidad de dirigir las actividades relevantes. La Sociedad Dominante está expuesta, o tiene derecho, a unos rendimientos variables por su implicación en la entidad dependiente cuando los rendimientos que obtiene por dicha implicación pueden variar en función de la evolución económica de la entidad.

Los ingresos, gastos y flujos de efectivo de las entidades dependientes se incluyen en los estados financieros consolidados desde la fecha de adquisición, que es aquella, en la que el

Grupo obtiene efectivamente el control de las mismas. Las entidades dependientes se excluyen de la consolidación desde la fecha en la que se ha perdido el control.

En el momento de la adquisición de una Sociedad Dependiente, los activos y pasivos y los pasivos contingentes de una Sociedad Dependiente se registran por sus valores razonables en la fecha de adquisición. Cualquier exceso del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Cualquier defecto del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos, es decir, descuento en la adquisición, se imputa a resultados en la fecha de adquisición.

Las Sociedades Dependientes incluidas en el perímetro de consolidación al 31 de diciembre de 2015, integradas por el método de integración global, son las siguientes:

Euros								
Sociedad	Domicilio Social	Coste de la inversión y desembolsos pendientes	Deterioro	% Particip.	Objeto Social	Capital Social	Otros componentes del Patrimonio Neto	Resultado del Ejercicio
Fidere Comunidad, S.L. (Sociedad Unipersonal)	Calle Acanto 22 28046 Madrid	15.174.512	-	100%	Arrendamiento de viviendas	3.002	14.228.905	269.620
Fidere Vivienda, S.L. (Sociedad Unipersonal)	Calle Acanto 22 28046 Madrid	51.165.727	-	100%	Arrendamiento de viviendas	3.002	55.029.075	(922.030)
Egicam Plan Joven, S.L. (Sociedad Unipersonal)	Calle Acanto 22 28046 Madrid	32.908.397	-	100%	Arrendamiento de viviendas	4.805.210	33.933.441	4.659.083
Fidere Vivienda 2, S.L. (Sociedad Unipersonal)	Calle Acanto 22 28046 Madrid	16.197.202	-	100%	Arrendamiento de viviendas	1.328.000	14.742.633	(422.873)

No se han producido variaciones en el perímetro de consolidación en el ejercicio 2015.

Asimismo, las Sociedades Dependientes incluidas en el perímetro de consolidación al 31 de diciembre de 2014, integradas por el método de integración global, era la siguiente:

Euros								
Sociedad	Domicilio Social	Coste de la inversión y desembolsos pendientes	Deterioro	% Particip.	Objeto Social	Capital Social	Otros componentes del Patrimonio Neto	Resultado del Ejercicio
Fidere Comunidad, S.L. (Sociedad Unipersonal)	Calle Acanto 22 28046 Madrid	2.892.073	-	100%	Arrendamiento de viviendas	3.002	2.868.172	(921.705)
Fidere Vivienda, S.L. (Sociedad Unipersonal)	Calle Acanto 22 28046 Madrid	16.958.352	-	100%	Arrendamiento de viviendas	3.002	24.432.674	(3.528.093)
Egicam Plan Joven, S.L. (Sociedad Unipersonal)	Calle Acanto 22 28046 Madrid	2.666.667	-	100%	Arrendamiento de viviendas	4.805.210	(3.475.470)	2.437.147
Fidere Vivienda 2, S.L. (Sociedad Unipersonal)	Calle Acanto 22 28046 Madrid	1.312	-	100%	Arrendamiento de viviendas	3.000	-	(128.257)

Las variaciones del perímetro de consolidación durante el ejercicio 2014 fueron las siguientes:

- Con fecha 6 de noviembre de 2014 la Sociedad Dominante procedió a adquirir el 60% de las participaciones sociales de la Sociedad Egicam Plan Joven, S.L.U. compuesta por 2.883.126 participaciones sociales, a un euro de valor nominal cada una, por un importe total de 1.600.000 euros. Asimismo, en esa misma fecha la Sociedad Dominante procedió a adquirir el 40% restante de las participaciones sociales de la Sociedad Egicam Plan Joven, S.L.U., a un euro de valor nominal cada una por un total de 1.066.667 euros.
- Con fecha 2 de diciembre de 2014 la Sociedad Dominante procedió a adquirir el 100% de las participaciones sociales de la Sociedad Fidere Vivienda 2, S.L.U. (antes Dareon Investments, S.L.U.) compuesta por 3.000 participaciones sociales, a un euro de valor nominal cada una, por importe de 1.312 euros.
- Con fecha 4 de febrero de 2014, la Sociedad Dominante decidió aumentar el capital de la sociedad Fidere Comunidad, S.L.U. en 1 euro, mediante la creación de una participación social, de un euro de valor nominal. Dicho aumento se realizó con una prima de asunción de 1.450.072 euros por la nueva participación. Asimismo con fecha 6 de agosto de 2014 la Sociedad Dominante realizó una segunda ampliación de capital de la sociedad Fidere Comunidad, S.L.U. en 1 euro, mediante la creación de una participación social, de un euro de valor nominal. Dicho aumento se realizó con una prima de asunción de 1.438.999 euros por la nueva participación.

De esta forma la incorporación en el ejercicio de 2014 de las sociedades Egicam Plan Joven, S.L. (Sociedad Unipersonal) y Fidere Vivienda 2, S.L. (Sociedad Unipersonal) se realizaron como adición al perímetro de consolidación desde la fecha de adquisición. El detalle de los activos y pasivos incorporados así como de los ingresos y gastos incorporados se detalla en la Nota 7.

3.3 Principios contables no obligatorios

Los Administradores de la Sociedad Dominante han formulado estas cuentas anuales consolidadas en consideración de la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatorios que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales consolidadas. No hay ningún principio contable, que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

3.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de estas cuentas anuales consolidadas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad Dominante. Todas las estimaciones se han efectuado sobre la base de la mejor información disponible al cierre de los ejercicios 2015 y 2014, sin embargo, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

La Sociedad Dominante analiza periódicamente si existen indicadores de deterioro para las inversiones inmobiliarias mediante la realización de los análisis de deterioro de valor cuando así lo indican las circunstancias. Para ello, se procede a la determinación del valor recuperable de los citados activos.

Ciertas políticas contables y del Grupo requieren la determinación de valores razonables para activos y pasivos tanto financieros como no financieros, en caso que corresponda.

Para determinar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Grupo utiliza, en la medida de lo posible, datos observables en el mercado. Los valores razonables se clasifican en diferentes niveles de la jerarquía de valor razonable en función de los datos de entrada utilizados en las técnicas de valoración, de la siguiente manera:

- Nivel 1: precio cotizado (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

- Nivel 2: variables distintas a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, directamente (es decir, como precios) o indirectamente (es decir, derivadas de los precios).
- Nivel 3: variables, utilizadas para el activo o pasivo, que no estén basadas en datos de mercado observables (variables no observables).

Si los datos de entrada que se utilizan para medir el valor razonable de un activo o un pasivo pueden ser categorizados en diferentes niveles de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable, correspondiente al nivel del dato de entrada significativo para la medición completa que presente el menor Nivel.

El Grupo registra las transferencias entre los niveles de la jerarquía de valor razonable al final del periodo en que se ha producido el cambio.

3.5 Comparación de la información

La información contenida en esta memoria consolidada referida al ejercicio 2014 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2015.

3.6 Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado adjuntos, se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria consolidada.

3.7 Moneda funcional

Las presentes cuentas anuales consolidadas se presentan en euros, por ser ésta la moneda funcional del principal entorno económico en el que opera el Grupo.

4. APLICACIÓN DEL RESULTADO DE LA SOCIEDAD DOMINANTE

Los Administradores de la Sociedad Dominante propondrán a los Accionistas la aplicación de las pérdidas del ejercicio 2015 de la misma por importe de 963.705 euros a la cuenta de "Resultados negativos de ejercicios anteriores", para su compensación en ejercicios futuros.

5. PRINCIPIOS Y POLÍTICAS CONTABLES Y CRITERIOS DE VALORACIÓN APLICADOS

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por el Grupo en la elaboración de sus cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2015, han sido las siguientes:

5.1 Fondo de comercio y combinación de negocios

La adquisición por parte de la Sociedad Dominante del control de una Sociedad Dependiente constituye una combinación de negocios a la que se aplicará el método de adquisición. En consolidaciones posteriores, la eliminación de la inversión-patrimonio neto de las sociedades dependientes se realizará con carácter general con base en los valores resultantes de aplicar el método de adquisición que se describe a continuación en la fecha de control.

Las combinaciones de negocios se contabilizan aplicando el método de adquisición para lo cual se determina la fecha de adquisición y se calcula el coste de la combinación, registrándose los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos a su valor razonable referido a dicha fecha.

El fondo de comercio o la diferencia negativa de la combinación se determina por diferencia entre los valores razonables de los activos adquiridos y pasivos asumidos registrados y el coste de la combinación, todo ello referido a la fecha de adquisición.

El coste de la combinación se determina por la agregación de:

- Los valores razonables en la fecha de adquisición de los activos cedidos, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio emitidos.
- El valor razonable de cualquier contraprestación contingente que depende de eventos futuros o del cumplimiento de condiciones predeterminadas.

No forman parte del coste de la combinación los gastos relacionados con la emisión de los instrumentos de patrimonio o de los pasivos financieros entregados a cambio de los elementos adquiridos. Tampoco forman parte del coste de la combinación los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales que hayan intervenido en la combinación ni por supuesto los gastos generados internamente por estos conceptos. Dichos importes se imputan directamente en la cuenta de resultados.

Si la combinación de negocios se realiza por etapas, de modo que con anterioridad a la fecha de adquisición (fecha de toma de control), existía una inversión previa, el fondo de comercio o diferencia negativa se obtiene por la diferencia entre:

- El coste de la combinación de negocios, más el valor razonable en la fecha de adquisición de cualquier participación previa de la empresa adquirente en la adquirida, y,
- El valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos, determinado de acuerdo a lo indicado anteriormente.

Cualquier beneficio o pérdida que surja como consecuencia de la valoración a valor razonable en la fecha en que se obtiene el control de la participación previa existente en la adquirida, se reconocerá en la cuenta de pérdidas y ganancias. Si con anterioridad la inversión en esta participada se hubiera valorado por su valor razonable, los ajustes por valoración pendientes de ser imputados al resultado del ejercicio se transferirán a la cuenta de pérdidas y ganancias. De otra parte, se presume que el coste de la combinación de negocios es el mejor referente para estimar el valor razonable en la fecha de adquisición de cualquier participación previa.

Los fondos de comercio surgidos en la adquisición de sociedades con moneda funcional distinta del euro se valoran en la moneda funcional de la sociedad adquirida, realizándose la conversión a euros al tipo de cambio vigente a la fecha del balance consolidado.

Los fondos de comercio no se amortizan y se valoran posteriormente por su coste menos las pérdidas por deterioro de valor. Las correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el Fondo de Comercio no son objeto de reversión en ejercicios posteriores.

En el supuesto excepcional de que surja una diferencia negativa en la combinación ésta se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada como un ingreso.

Si en la fecha de cierre del ejercicio en que se produce la combinación no pueden concluirse los procesos de valoración necesarios para aplicar el método de adquisición descrito anteriormente, esta contabilización se considera provisional, pudiéndose ajustar dichos valores provisionales en el período necesario para obtener la información requerida que en ningún caso será superior a un año.

Los efectos de los ajustes realizados en este período se contabilizan retroactivamente modificando la información comparativa si fuera necesario.

Los cambios posteriores en el valor razonable de la contraprestación contingente se ajustan contra resultados, salvo que dicha contraprestación haya sido clasificada como patrimonio en cuyo caso los cambios posteriores en su valor razonable no se reconocen.

5.2 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance consolidado recoge los valores de terrenos y edificios que se mantienen bien, para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Estos activos se valoran inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minoran por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

El Grupo amortiza las inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes. En el caso de las Construcciones y de las instalaciones incorporadas a las mismas, el porcentaje de amortización aplicado es del 2%.

Como se ha indicado anteriormente, el Grupo amortiza los activos de acuerdo con los años de vida útil estimada ya mencionados considerando como base de amortización los valores de coste histórico de los mismos aumentados por las nuevas inversiones que se van realizando y que suponen un aumento del valor añadido de los mismos o de su vida útil estimada.

Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias

Siempre que existan indicios de pérdida de valor, el Grupo procede a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso.

El Grupo ha procedido a valorar a cierre la totalidad de sus inmuebles, bien a partir de las tasaciones realizadas por el experto independiente Gesvalt Sociedad de Tasación S.A., o bien realizando una tasación interna a partir de las tasaciones realizadas por el experto independiente sobre inmuebles de características similares. La mayor parte de dichas valoraciones han sido realizadas conforme a los métodos de valoración contenidos y descritos en la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo de 2003 del Ministerio de Economía, sobre normas de valoración de bienes inmuebles. El experto valorador, ha utilizado en la valoración de éstos bienes principalmente el método de comparación, consistiendo dicho método en comparar los inmuebles objeto de valoración con otros de similares características recientemente vendidos o que se encuentren actualmente a la venta en el mercado, realizando un análisis comparativo y cuantificando aquellos condicionantes que pudieran derivar en ajustes al mismo. Asimismo, ciertas promociones se han valorado a su vez por el método del coste de reemplazamiento y la actualización de inmuebles arrendados.

Sobre las inversiones inmobiliarias del Grupo que no han sido tasadas a 31 de diciembre de 2015, se ha realizado una tasación interna considerando las tasaciones realizadas por Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. para inmuebles de características similares.

El valor razonable de los activos se clasifica en su totalidad en la jerarquía de Nivel 3 de acuerdo a lo descrito en la Nota 3.4.

Los honorarios pagados por el Grupo a la entidad Gesvalt Sociedad de Tasación S.A., por las valoraciones a 31 de diciembre de 2015 han ascendido a 108 miles de euros (109 miles de euros en 2014).

En cualquier caso, considerando la situación del mercado residencial, podrían ponerse de manifiesto diferencias significativas entre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo y el valor de realización efectivo de las mismas.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso.

5.3 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Arrendamiento operativo

Los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de resultados consolidada en el ejercicio en que se devengan.

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance consolidado conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo, se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

5.4 Instrumentos financieros

5.4.1 Activos financieros

Clasificación -

Los activos financieros que posee el Grupo se clasifican en las siguientes categorías:

- a) Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
- b) Las fianzas y depósitos constituidos por la Sociedad en cumplimiento de las cláusulas contractuales de los distintos arrendamientos inscritos.

Valoración inicial

Los activos financieros se registran, inicialmente, al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Valoración posterior

Los préstamos, partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado.

Al menos al cierre del ejercicio el Grupo realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, este deterioro se registra en la cuenta de resultados consolidada.

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por el Grupo para calcular las correspondientes

correcciones valorativas, si las hubiera, consiste en la dotación anual de los saldos de cierta antigüedad o en los que concurren circunstancias que permitan razonablemente su clasificación como de dudoso cobro.

El Grupo da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Por el contrario, el Grupo no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retengan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

5.4.2 Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene el Grupo y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

El Grupo da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

5.4.3 Instrumentos de Patrimonio – Acciones Propias

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el patrimonio de la Sociedad Dominante, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad Dominante se registran en el Patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

Las acciones propias que adquiere la Sociedad Dominante durante el ejercicio se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menor valor del Patrimonio neto. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio, se reconocen directamente en Patrimonio neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias.

5.5 Clasificación de saldos entre corriente y no corriente

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que con carácter general se considera de un año, aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio así como el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación y en general todas las obligaciones cuyo vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

5.6 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

En éste epígrafe del balance consolidado se incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.

- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería del Grupo.

5.7 Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional utilizada por el Grupo es el euro. Consecuentemente, las operaciones en otras divisas distintas del euro se consideran denominadas en moneda extranjera y se registran según los tipos de cambio vigentes en las fechas de las operaciones.

Al cierre del ejercicio, los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten aplicando el tipo de cambio en la fecha del balance abreviado. Los beneficios o pérdidas puestos de manifiesto se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en que se producen.

5.8 Impuesto sobre beneficios

Régimen general

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que el Grupo satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del Impuesto sobre el Beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que el Grupo vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

Régimen SOCIMI

A partir del 1 de enero de 2013, la Sociedad Dominante se encuentra acogida al régimen fiscal especial de SOCIMI. En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto sobre Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 26 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades (Ley 27/2014). Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV del Título VI de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de

aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

La Sociedad Dominante estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

5.9 Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo. En cualquier caso, los intereses de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los ingresos por arrendamientos de inmuebles se registran según su devengo, y la diferencia, en su caso, entre la facturación realizada y los ingresos reconocidos de acuerdo con este criterio se registran en el epígrafe de "Ajustes por periodificación".

5.10 Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad Dominante, en la formulación de las cuentas anuales consolidadas, diferencian entre:

- a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.
- b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad del Grupo.

Las cuentas anuales consolidadas recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria consolidada, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

5.11 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad del Grupo, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

La actividad del Grupo, por su naturaleza no tiene un impacto medioambiental significativo.

5.12 Subvenciones, donaciones y legados

Para la contabilización de las subvenciones, donaciones y legados recibidos de terceros distintos de los propietarios, el Grupo sigue los criterios siguientes:

- a) Subvenciones, donaciones y legados de capital no reintegrables: Se valoran por el valor razonable del importe o el bien concedido, en función de si son de carácter monetario o no, y se imputan a la cuenta de resultados consolidada en proporción a la dotación a la amortización efectuada en el periodo para los elementos subvencionados o, en su caso, cuando se produzca su enajenación o corrección valorativa por deterioro.
- b) Subvenciones de carácter reintegrables: Mientras tienen el carácter de reintegrables se contabilizan como pasivos.

5.13 Transacciones con partes vinculadas

El Grupo realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

5.14 Estado de Flujos de Efectivo Consolidado

En el estado de flujos de efectivo consolidado, preparado de acuerdo al 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 del Grupo, 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.

6. INFORMACIÓN POR SEGMENTO

El Grupo identifica sus segmentos operativos en base a los informes internos sobre los componentes del Grupo que son base de revisión, discusión y evaluación regular por los Administradores de la Sociedad Dominante, pues es la máxima autoridad en el proceso de toma de decisiones con el poder de destinar los recursos a los segmentos y evaluar su rendimiento.

El único segmento que se ha definido en los ejercicios 2015 y 2014 es el de arrendamiento en el Sector Residencial en tres zonas geográficas: Comunidad de Madrid, Barcelona y Guadalajara.

La información por segmento que se expone seguidamente se basa en los informes mensuales elaborados por la Dirección del Grupo y se genera mediante la misma aplicación informática utilizada para obtener todos los datos contables del Grupo. En este sentido, el Grupo no presenta sus activos y pasivos de forma segmentada dado que esta información no es

requerida por la Dirección del Grupo a los efectos de la información de gestión que utiliza para su toma de decisiones.

Por su parte, los ingresos ordinarios del segmento corresponden a los ingresos ordinarios directamente atribuibles al segmento más la proporción relevante de los ingresos generales del Grupo que puedan ser atribuidos al mismo utilizando bases razonables de reparto.

Los gastos de cada segmento se determinan por los gastos derivados de las actividades de explotación del mismo que le sean directamente atribuibles más la proporción correspondiente de los gastos que puedan ser atribuidos al segmento utilizando una base razonable de reparto.

Cuenta de resultados consolidada segmentada del ejercicio 2015

Ejercicio 2015	Euros	
	Sector Residencial	Total
Ingresos	11.375.245	11.375.245
Costes Indirectos	(7.921.666)	(7.921.666)
Margen Neto	30,36%	30,36%
EBITDA	3.453.579	3.453.579
% s/ ingresos	30,36%	30,36%
Amortizaciones	(2.568.149)	(2.568.149)
Subvenciones	82.881	82.881
Otros resultados	10.114	10.114
Resultado financiero	(2.529.716)	(2.529.716)
EBT	(1.551.291)	(1.551.291)
Resultado neto	(1.551.291)	(1.551.291)
% s/ ingresos	(13,64%)	(13,64%)

Cuenta de resultados consolidada segmentada del ejercicio 2014

Ejercicio 2014	Euros	
	Sector Residencial	Total
Ingresos	5.544.154	5.544.154
Costes Indirectos	(3.557.594)	(3.557.594)
Margen Neto	35,83%	35,83%
EBITDA	1.986.560	1.986.560
% s/ ingresos	35,83%	35,83%
Amortizaciones	(939.103)	(939.103)
Subvenciones	82.881	82.881
Otros resultados	293.600	293.600
Resultado financiero	264.662	264.662
EBT	1.688.600	1.688.600
Resultado neto	1.688.600	1.688.600
% s/ ingresos	30,46%	30,46%

El detalle de los ingresos y valor neto en libros de los activos inmobiliarios al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es como sigue:

Promoción	Euros		
	2015		
	Ingresos (*)	%	Coste neto
Carabanchel 3	413.075	4%	6.605.316
Carabanchel 9	565.363	5%	9.535.420
Carabanchel 12	365.672	3%	5.293.268
Carabanchel 15	414.584	3%	5.075.108
Carabanchel 18	331.850	3%	6.027.368
Carabanchel 19	480.519	4%	5.629.208
Carabanchel 20	427.752	4%	5.122.038
Lope de Vega 10	76.300	1%	1.417.471
San Cristóbal de los Angeles	204.397	2%	3.604.514
Vallecas 2	556.442	5%	9.493.854
Vallecas 3	609.446	5%	9.303.846
Vallecas 5	644.290	6%	8.271.000
Getafe	1.078.223	9%	21.254.339
Móstoles	903.187	8%	23.129.815
Guadalajara	57.141	1%	3.204.704
Rivas	209.747	2%	2.417.814
Alcorcón	306.312	3%	3.908.738
Barcelona	866.514	7%	12.862.001
Valdemoro	109.312	1%	2.190.625
Torrejón de Ardoz	2.201.416	19%	47.027.666
Paracuellos del Jarama	553.703	5%	10.612.757
Total ingresos	11.375.245	100%	201.986.870

(*) Rentas obtenidas dentro del Grupo contable.

Promoción	Euros		
	2014		
	Ingresos	%	Coste neto
Carabanchel 3	378.966	7%	6.565.451
Carabanchel 9	579.785	10%	9.530.859
Carabanchel 12	368.596	7%	5.280.629
Carabanchel 15	377.790	7%	5.066.397
Carabanchel 18	324.653	6%	6.042.713
Carabanchel 19	453.727	8%	5.635.917
Carabanchel 20	370.437	7%	5.095.613
Lope de Vega 10	52.896	1%	1.419.689
San Cristóbal de los Angeles	154.338	3%	3.597.107
Vallecas 2	512.305	9%	9.471.714
Vallecas 3	575.133	10%	9.256.868
Vallecas 5	531.525	10%	8.272.134
Getafe	81.420	1%	21.608.216
Móstoles	37.059	1%	23.498.481
Guadalajara	65.413	1%	3.299.000
Rivas	173.510	3%	2.018.652
Alcorcón	186.363	3%	3.996.649
Barcelona	253.795	5%	13.222.531
Valdemoro	66.443	1%	2.226.329
Torrejón de Ardoz	-	0%	52.674.292
Paracuellos del Jarama	-	0%	5.608.037
Total ingresos	5.544.154	100%	203.387.278

Desde un punto de vista geográfico, los ingresos se generan todos ellos en España en tres zonas geográficas: Comunidad de Madrid, Barcelona y Guadalajara. El detalle de la contribución de los ingresos desde un punto de vista geográfico es como sigue:

Zona	Euros			
	31/12/2015		31/12/2014	
	Ingresos	%	Ingresos	%
Comunidad de Madrid	10.451.168	91%	5.224.946	94%
Barcelona	866.514	8%	253.795	5%
Guadalajara	57.563	1%	65.413	1%
Total	11.375.245	100%	5.544.154	100%

Como se muestra en la tabla anterior, el Grupo localiza la mayor parte de la actividad en la Comunidad de Madrid con un 92% en el ejercicio 2015 (94% en el ejercicio 2014).

7. COMBINACIÓN DE NEGOCIOS

Con fecha 6 de noviembre de 2014 la Sociedad adquirió el control de la sociedad Egicam Plan Joven, S.L. (Sociedad Unipersonal) (Nota 3.2) que se dedica al arrendamiento de viviendas, mediante la adquisición del 100% de las participaciones sociales. El valor razonable de la contraprestación transferida en la combinación de negocios ascendió a 2.666.667 euros.

Asimismo con fecha 2 de diciembre de 2014 la Sociedad adquirió el control de la sociedad Fidere Vivienda 2, S.L. (Sociedad Unipersonal) (Nota 3.2) que se dedica al arrendamiento de viviendas, mediante la adquisición del 100% de las participaciones sociales. El valor razonable de la contraprestación transferida en la combinación de negocios ha ascendido a 1.312 euros.

No se han producido combinaciones de negocios en el ejercicio 2015.

Activos adquiridos y pasivos asumidos en la fecha de adquisición

Los activos y pasivos de las sociedades Egicam Plan Joven, S.L.U. y Fidere Vivienda 2, S.L.U. que fueron reconocidos en la fecha de adquisición, en el ejercicio 2014, son los siguientes:

	Euros	
	Egicam Plan Joven, S.L.U.	Fidere Vivienda 2, S.L.U.
Activo corriente:		
Deudores comerciales	230.190	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	119.427	2.291
Activo no corriente:		
Inversiones inmobiliarias (*)	45.170.305	-
Otros activos financieros a largo plazo	78.461	-
Pasivo no corriente:		
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	(40.187.960)	-
Otros pasivos financieros a largo plazo	(683.696)	-
Pasivo corriente:		
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	(1.876.959)	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	(183.101)	(979)
Total valor razonable de activos netos identificables adquiridos	2.666.667	1.312

(*) Este epígrafe incluye un importe de 2.391.305 euros correspondiente a la diferencia entre el valor razonable de los activos y su valor neto contable.

La diferencia entre la contraprestación transferida en esta combinación de negocios y el valor razonable de los activos netos adquiridos en el ejercicio 2014, fue la siguiente:

	Euros	
	Egicam Plan Joven, S.L.U.	Fidere Vivienda 2, S.L.U.
Contraprestación transferida	2.666.667	1.312
Menos- Valor razonable de los activos netos adquiridos	(2.666.667)	(1.312)
Diferencia	-	-

Impacto de la combinación en los resultados del Grupo

Los ingresos y el resultado imputables a la combinación desde la fecha de adquisición hasta la fecha de cierre del ejercicio 2014 fueron los siguientes:

	Euros	
	Egicam Plan Joven, S.L.U.	Fidere Vivienda 2, S.L.U.
Importe neto de la cifra de negocios	118.479	-
Otros ingresos de explotación	39.987	-
Otros gastos de explotación	(27.972)	(8.123)
Amortización del inmovilizado	(60.331)	-
Otros resultados	16.681	-
Resultado de explotación	86.844	(8.123)
Ingresos financieros	3.507.892	-
Gastos financieros	(106.488)	(118.446)
Resultado financiero	3.401.404	(118.446)
Resultado del ejercicio	3.488.248	(126.569)

8. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El movimiento habido en este capítulo del balance consolidado, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe, durante los ejercicios 2015 y 2014, han sido los siguientes:

Ejercicio 2015:

	Euros			
	Saldo al 31/12/2014	Adiciones/ Dotaciones	Bajas	Saldo al 31/12/2015
Coste:				
Terrenos	76.218.884	-	-	76.218.884
Construcciones	129.525.665	1.167.741	-	130.693.406
Total coste	205.744.549	1.167.741	-	206.912.290
Amortización acumulada:				
Construcciones	(2.357.271)	(2.568.149)	-	(4.925.420)
Total amortización acumulada	(2.357.271)	(2.568.149)	-	(4.925.420)
Inversiones inmobiliarias netas	203.387.278	(1.400.408)	-	201.986.870

Ejercicio 2014:

	Euros			
	Saldo al 31/12/2013	Adiciones/ Dotaciones	Adiciones al perímetro de consolidación	Saldo al 31/12/2014
Coste:				
Terrenos	40.635.010	27.341.638	8.242.236	76.218.884
Construcciones	35.426.705	55.870.812	38.228.148	129.525.665
Total coste	76.061.715	83.212.450	46.470.384	205.744.549
Amortización acumulada:				
Construcciones	(118.089)	(939.103)	(1.300.079)	(2.357.271)
Total amortización acumulada	(118.089)	(939.103)	(1.300.079)	(2.357.271)
Inversiones inmobiliarias netas	75.943.626	82.273.347	45.170.305	203.387.278

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 operativos.

Las altas registradas durante el ejercicio 2015 se corresponden con la activación de gastos por trabajos de mejoras en los distintos inmuebles del Grupo, por importe de 1.167.741 euros.

Las adiciones y los activos adquiridos en el ejercicio 2014 correspondieron a las siguientes operaciones:

- Compraventa realizada el 5 de febrero de 2014 de 6 promociones inmobiliarias sitas en la Comunidad de Madrid (en las poblaciones de Rivas, Móstoles, Alcorcón y Valdemoro), Barcelona y Guadalajara compuestas por 436 inmuebles a la SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A. (SAREB). Dichos inmuebles se detallan como siguen: 415 viviendas de protección oficial (con 358 garajes y 170 trasteros vinculados), 14 garajes y 7 locales no vinculados. El precio de la compraventa ascendió a 24.074.300 euros. El grupo procedió a activar los gastos de notarios e impuestos asociados a dicha compraventa que ascendieron a 412.100 euros. Asimismo, el Grupo procedió a activar la provisión a largo plazo descrita en la Nota 14 por importe de 443.722 euros asociada con uno de los inmuebles.
- Compraventa realizada el 29 de diciembre de 2014 de 4 promociones inmobiliarias sitas en la Comunidad de Madrid (en las poblaciones de Paracuellos del Jarama y Torrejón de Ardoz) compuestas por 660 inmuebles que se detallan como siguen: 557 viviendas de protección oficial (con 557 garajes y 557 trasteros vinculados), 83 garajes y 20 locales no vinculados. El precio de la compraventa ascendió a 57.500.000 euros. El grupo procedió a activar los gastos de notarios e impuestos asociados a dicha compraventa que ascendieron a 782.329 euros.
- Adiciones al perímetro de consolidación correspondiente a los activos inmobiliarios asociados a la adquisición de la sociedad Egicam Plan Joven, S.L.U. (véase Nota 3.2). Dicho activos inmobiliarios se componía de 2 promociones inmobiliarias sitas en la Comunidad de Madrid (en las poblaciones de Móstoles y Getafe) compuestas por 508 viviendas de protección oficial (con 730 garajes y 508 trasteros vinculados). El coste de los activos inmobiliarios adquiridos ascendió a 45.170.305 euros (véase Nota 7).

Todas las propiedades de inversión alquiladas o que estén previstas alquilar en régimen de arrendamiento operativo, se clasifican como propiedades de inversión.

Durante el ejercicio 2015, el Grupo ha procedido a valorar a cierre la totalidad de sus inmuebles, bien a partir de las tasaciones realizadas por el experto independiente Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A., o bien realizando una tasación interna a partir de la información de las tasaciones realizadas por el experto independiente sobre inmuebles de características similares. De dicha valoración, no se ha arrojado para ninguno de los activos un valor razonable inferior al valor neto contable de las mismas, por lo que el Grupo no ha registrado deterioro alguno al 31 de diciembre de 2015. Las valoraciones de expertos independientes han sido realizadas en su mayor conforme a los métodos de valoración contenidos y descritos en la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo de 2003 sobre normas de valoración de bienes inmuebles. La metodología utilizada para calcular el valor de mercado de bienes de inversión se encuentra descrita en la Nota 5.2.

De acuerdo con las valoraciones efectuadas, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias pone de manifiesto una plusvalía latente no registrada (por comparación entre el valor razonable bruto actualizado de mercado y el valor neto en libros) de 115.161.674 euros.

El valor de mercado (GAV) de las inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio 2015 (comparado con el valor neto en libros), desglosado por inmueble, es el siguiente:

Promoción	Euros	
	GAV	VNC
Carabanchel 3	15.446.766	6.605.316
Carabanchel 9	20.240.941	9.535.420
Carabanchel 12	11.286.645	5.293.268
Carabanchel 15	10.205.293	5.075.108
Carabanchel 18	11.684.951	6.027.368
Carabanchel 19	11.260.151	5.629.208
Carabanchel 20	9.674.644	5.122.038
Lope de Vega 10	1.862.156	1.417.471
San Cristóbal de los Angeles	5.132.618	3.604.514
Vallecas 2	17.414.049	9.493.854
Vallecas 3	16.875.046	9.303.846
Vallecas 5	15.758.082	8.271.000
Getafe	22.545.603	21.254.339
Móstoles	31.727.891	23.129.815
Guadalajara	7.280.931	3.204.704
Rivas	6.126.307	2.417.814
Alcorcón	6.551.381	3.908.738
Barcelona	18.970.601	12.862.001
Valdemoro	3.254.488	2.190.625
Torrejón de Ardoz	58.530.000	47.027.666
Paracuellos del Jarama	15.320.000	10.612.757
Total	317.148.544	201.986.870

El detalle de los metros cuadrados sobre rasante (viviendas y locales no vinculados) de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo a 31 de diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

Promoción	Metros cuadrados
Carabanchel 3	6.870
Carabanchel 9	10.185
Carabanchel 12	5.456
Carabanchel 15	5.261
Carabanchel 18	5.873
Carabanchel 19	5.654
Carabanchel 20	5.190
Lope de Vega 10	716
San Cristóbal de los Angeles	3.661
Vallecas 2	9.553
Vallecas 3	9.469
Vallecas 5	8.382
Getafe	11.892
Móstoles	15.749
Guadalajara	5.608
Rivas	3.998
Alcorcón	3.380
Barcelona	7.811
Valdemoro	2.148
Torrejón de Ardoz	33.044
Paracuellos del Jarama	6.578
Total	166.478

Al 31 diciembre de 2015, el grado de ocupación medio de los activos del Grupo destinados al arrendamiento es del 84% en base a los metros cuadrados arrendados (68% al 31 de diciembre de 2014).

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

Al cierre de los ejercicios 2015 y 2014 no hay ningún elemento de las inversiones inmobiliarias completamente amortizado.

Los ingresos derivados de las rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo durante los ejercicios 2015 y 2014 han ascendido a 11.375.245 euros y 5.544.154 euros, respectivamente (véase Nota 6 y Nota 20.1).

Asimismo, a 31 de diciembre de 2015 y 2014 no existía ningún tipo de restricción para la realización de nuevas inversiones inmobiliarias ni para el cobro de los ingresos derivados de las mismas así como tampoco en relación con los recursos obtenidos de una posible enajenación.

No existen compromisos de compra de inversiones inmobiliarias ni elementos fuera del territorio nacional al 31 de diciembre de 2015 y 2014.

Tal y como se indica en la Nota 15, ciertos activos inmobiliarios se encuentran hipotecados al 31 de diciembre de 2015 y 2014.

La política del Grupo es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos las inversiones inmobiliarias. Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los Administradores estiman que la cobertura de estas pólizas es suficiente.

9. ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

Al cierre del ejercicio 2015 y 2014, el Grupo tiene firmados con los arrendatarios contratos de arrendamiento por vencimientos anuales sin restricciones a la cancelación de dichos contratos de arrendamiento en cualquier momento para los inquilinos, por lo que no se puede estimar las cuotas de arrendamiento mínimas. Todos los contratos de arrendamiento tienen similares características y se derivan de contratos de arrendamientos de activos inmuebles destinados a la vivienda, en base al desarrollo de la actividad de la Sociedad.

Asimismo, existen determinados contratos que son de arrendamiento con opción a compra, lo que supone para el arrendatario que tras un periodo mínimo de arrendamiento de 5 a 7 años tendrá el derecho a adquirir la vivienda ejercitando la opción de compra que será a valor normativo. Las promociones con opción de compra son las pertenecientes a las sociedades dependientes, Egicam Plan Joven, S.L.U. y Fidere Vivienda 2, S.L.U., situadas en Móstoles, Getafe, Torrejón de Ardoz y Paracuellos del Jarama.

No existe ningún contrato con características especiales o relevantes digno de mención.

10. INVERSIONES FINANCIERAS A LARGO Y CORTO PLAZO

Los saldos incluidos bajo estos epígrafes al cierre del ejercicio 2015 y 2014 son los siguientes:

	Euros	
	31/12/2015	31/12/2014
A largo plazo:		
Otros activos financieros	732.804	723.189
A corto plazo:		
Créditos a empresas (Nota 21)	34.241.640	-
Otros activos financieros	6.646	-
Total	34.981.090	723.189

El Grupo registra en el epígrafe "Otros activos financieros a largo plazo" el 90% aproximadamente de las fianzas recibidas de las viviendas arrendadas y depositadas por la Sociedad ante Instituto de la Vivienda de cada comunidad autónoma, mediante régimen especial concertado.

Asimismo, los créditos a empresas registrados a 31 de diciembre de 2015 se corresponden con los préstamos otorgados por Fidere Vivienda, S.L.U., Egicam Plan Joven, S.L.U. y Fidere Comunidad, S.L.U., a la sociedad del Grupo Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à.r.l. por importe total de 34.463.401 euros (véase Nota 21). El detalle de los mismos es el siguiente:

- Préstamo concedido el 3 de diciembre de 2015 por Fidere Vivienda, S.L.U. a Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à.r.l. por un principal de 4.667.343 euros con un tipo de interés del 3%. El vencimiento del mismo es el 2 de marzo de 2016, habiendo sido amortizada una cuota por importe de 248.000 euros el 28 de diciembre de 2015. No obstante puede renovarse por períodos de 3 meses hasta el 3 de diciembre de 2016.
- Préstamo concedido el 3 de diciembre de 2015 por Fidere Comunidad, S.L.U. a Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à.r.l. por un principal de 14.590.864 euros con un tipo de interés del 3%. El vencimiento del mismo es el 2 de marzo de 2016. No obstante puede renovarse por períodos de 3 meses hasta el 3 de diciembre de 2016.
- Préstamo concedido el 3 de diciembre de 2015 por Egicam Plan Joven, S.L.U. a Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à.r.l. por un principal de 15.205.194 euros con un tipo de interés del 3%. El vencimiento del mismo es el 2 de marzo de 2016. No obstante puede renovarse por períodos de 3 meses hasta el 3 de diciembre de 2016.

Los ingresos financieros derivados de dichos créditos durante el ejercicio 2015 ascienden a 79.239 euros y se encuentran registrados en el epígrafe "Ingresos financieros de valores negociables y otros instrumentos financieros, empresas del grupo y asociadas" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta (véase Notas 20.5 y 21).

11. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y NIVEL DE RIESGO DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La gestión de los riesgos financieros del Grupo está centralizada en la Dirección Financiera del mismo, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación se indican los principales riesgos financieros que impactan al Grupo:

a) Riesgo de crédito

Los principales activos financieros del Grupo son saldos de caja y efectivo, deudores comerciales y otras cuentas a cobrar en inversiones. Éstas representan la exposición máxima del Grupo al riesgo de crédito en relación con los activos financieros.

El riesgo de crédito del Grupo es atribuible, principalmente, a sus deudas comerciales, las cuales se muestran netas de provisiones para insolvencias, estimadas en función de la experiencia de ejercicios anteriores y de su valoración del entorno económico actual. Los recibos a los arrendatarios se emiten con una periodicidad mensual y no hay concentración relevante de riesgo con terceros. El Grupo presta su exceso de liquidez a empresas vinculadas, que mantienen una alta solvencia que garantiza la devolución de los fondos prestados.

El Grupo evalúa al cierre del ejercicio mediante una estimación individualizada del riesgo de los créditos impagados cuando ha transcurrido el plazo de seis meses desde el vencimiento del crédito, la necesidad de dotar provisión por deterioro de créditos comerciales. El gasto registrado en el ejercicio 2015 por dicho concepto en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta asciende a un importe de 851.827 euros.

b) Riesgo de liquidez

Teniendo en cuenta la situación actual del mercado financiero y las estimaciones de los Administradores de la Sociedad Dominante sobre la capacidad generadora de efectivo del Grupo, éste estima que tiene suficiente capacidad para obtener financiación de terceros si fuese necesario realizar nuevas inversiones. Por consiguiente, en el medio plazo, no hay indicios suficientes de que el Grupo tenga problemas de liquidez. La liquidez está asegurada por la naturaleza de las inversiones realizadas, la alta calidad crediticia de los arrendatarios y las garantías de cobro existentes en los acuerdos en vigor.

Según se desprende del balance consolidado adjunto, al 31 de diciembre de 2015 el Grupo presenta un fondo de maniobra positivo por importe de 14.966.047 euros tras la capitalización de las deudas con el accionista Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à.r.l en febrero de 2015 (al 31 de diciembre de 2014 el fondo de maniobra era negativo por importe de 24.028.416 euros), por lo que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que el Grupo dispone de capacidad suficiente para realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y con la clasificación por los que figuran en el balance consolidado adjunto.

c) Riesgo de tipo de cambio

Respecto al riesgo de tipo de cambio, el Grupo, al 31 de diciembre de 2015 y 2014, no tiene activos ni pasivos significativos en moneda extranjera, por lo que no existe riesgo en este sentido.

d) Riesgo de tipo de interés

El Grupo tiene préstamos a largo plazo con entidades de crédito que financian activos a largo plazo. El riesgo de fluctuación de tipos de interés es muy bajo dado que el Grupo no tiene una alta exposición a la deuda. La política del Grupo respecto a los tipos de interés es la de no tomar coberturas de tipos mediante instrumentos financieros de cobertura, swaps, etc... dado que cualquier variación en los tipos de interés tendría un efecto inmaterial en los resultados del Grupo habida cuenta de los bajos niveles de deuda de la misma y de los tipos de interés tan bajos existentes en el momento.

e) Riesgos del negocio inmobiliario

Los cambios en la situación económica, tanto a nivel nacional como internacional, las tasas de crecimiento de los índices de ocupación y empleo, de los tipos de interés, la legislación fiscal y la confianza del consumidor tienen un impacto significativo en los mercados inmobiliarios. Cualquier cambio desfavorable en éstas o en otras variables económicas, demográficas o sociales en Europa, y en España en particular, podrían traducirse en una disminución de la actividad inmobiliaria en estos países.

La naturaleza cíclica de la economía ha sido probada estadísticamente, así como la existencia de aspectos tanto micro como macroeconómicos que, directa o indirectamente, afectan al comportamiento del mercado inmobiliario, y en particular al de los alquileres que conforman la actividad inversora principal del Grupo.

f) Riesgo fiscal

Tanto la Sociedad Dominante como las sociedades dependientes están acogidas al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a 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 (véase Nota 12).

En el caso de que existiese la posibilidad de repartir dividendos y que la Junta de Accionistas de dichas Sociedades no aprobase 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.

12. PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS

a) Capital escriturado

Con fecha 4 de febrero de 2014, el Accionista Único decidió aumentar el capital de la Sociedad Dominante en 1 euro, mediante la emisión de 1 acción de 1 euro de valor nominal, con una prima de emisión de 1.450.072 euros por la nueva acción.

Asimismo, con fecha 5 de agosto de 2014, se realizó la segunda ampliación de capital de la Sociedad Dominante mediante la emisión de una acción de un euro de valor nominal, con una prima de emisión de 1.438.999 euros por la nueva acción. Ambas ampliaciones de capital fueron inscritas en el Registro Mercantil de Madrid.

Así pues, al 31 de diciembre de 2014, el capital social de la Sociedad Dominante ascendía a 5.000.002 euros, representado por 5.000.002 acciones de un euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, con una prima de emisión de 2.889.071 euros.

Con fecha 11 febrero de 2015, la sociedad luxemburguesa Spanish Residential (REIT), Holdco, S.a.r.l., como Accionista Único de la Sociedad Dominante, llevó a cabo una ampliación de capital por importe de 5.074.320 euros de capital, mediante la emisión de 5.074.320 nuevas acciones, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 45.668.884 euros. Dicho importe se encontraba desembolsado a 31 de diciembre de 2014, siendo registrado dentro del epígrafe "Deudas con empresas vinculadas a largo plazo" por importe de 50.743.204 euros (véase Nota 21).

Con fecha 26 de febrero de 2015, el Accionista Único aprobó una segunda ampliación de capital por importe de 2 euros, mediante la emisión de 2 nuevas acciones, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión total de 63.947.740 euros. El contravalor del aumento de capital consistió en la compensación de: (1) el préstamo suscrito con Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à.r.l, registrado a 31 de diciembre de 2014 bajo el epígrafe "Deudas con empresas vinculadas a corto plazo", compensándose el principal y los intereses pendientes en el momento de la operación que ascendían a 14.512.038 euros; y (2) el préstamo mantenido por la Sociedad Dominante con Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à.r.l. por la cesión de los créditos frente a Fidere Vivienda, S.L.U., Fidere Comunidad, S.L.U. y Fidere Vivienda 2, S.L.U, por importe total de 49.435.703 euros (véase Nota 21).

De esta forma, al 31 de diciembre de 2015, el capital social de la Sociedad Dominante asciende a 10.074.324 euros, representado por 10.074.324 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ella, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, con una prima de emisión de 112.505.695 euros.

La Sociedad Dominante tiene sus acciones admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) desde el 29 de junio de 2015 que fueron incorporadas al segmento de SOCIMIS de dicho mercado. En esa misma fecha, el Accionista Único de la Sociedad Dominante vendió 185 acciones de la Sociedad Dominante en el MAB, perdiendo por tanto el carácter de unipersonal. Al 31 de diciembre de 2015, el accionista con participación significativa en la Sociedad Dominante es Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à.r.l, con el 99,9% de las acciones.

El valor de cotización de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2015 asciende a 21,07 euros por acción.

Difusión de las acciones

De acuerdo con la normativa del MAB, la Sociedad tiene que contar con accionistas que ostenten la titularidad de acciones con un porcentaje inferior al 5% del capital social y posean un número de acciones que, como mínimo, corresponda con cualquiera de las magnitudes siguientes:

- Un valor estimado de mercado de dos millones de euros.
- 25% del capital social de la sociedad.

En el cómputo anterior se incluirán las acciones puestas a disposición del proveedor de liquidez para realizar esa función. La efectiva difusión de las mismas deberá producirse en el plazo máximo de un año desde el 9 de marzo de 2016.

b) Reservas

Reserva legal

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 11/2009, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (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.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la reserva legal de la Sociedad Dominante no está totalmente constituida.

Reservas en sociedades consolidadas por integración global

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

	Euros	
	2015	2014
Reservas en Sociedades Consolidadas por integración global:		
Fidere Comunidad, S.L.U.	(939.604)	(17.899)
Egicam Plan Joven, S.L.U.	3.488.248	-
Fidere Vivienda, S.L.U.	(3.528.093)	
Fidere Vivienda 2, S.L.U.	(126.569)	
Total	(1.106.018)	(17.899)

c) Distribuciones de resultados

Las SOCIMI se hayan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Estarán obligadas a 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 posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

- a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal.

El resto de estos beneficios deberá 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. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en el que se han transmitido. La obligación de distribuir, no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributará por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

- c) 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 con el acuerdo al que se refiere el apartado anterior.

Gestión del capital

El Grupo se financia con fondos del accionista principal del Grupo, Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à.r.l. y préstamos con garantía hipotecaria con varias entidades bancarias.

El Grupo puede acudir a los mercados crediticios para, mediante la formalización de préstamos con garantía hipotecaria, financiar la adquisición de las inversiones inmobiliarias o bien obtener financiación de sociedades vinculadas. Parte de la financiación recibida del Grupo puede entrar a formar parte del capital según las necesidades del Grupo.

Las sociedades del Grupo, al estar bajo el régimen fiscal de las Socimi, tienen el compromiso de distribuir al menos el 80% de sus beneficios distribuibles en forma de dividendos a sus accionistas de acuerdo con la obligación legal existente por aplicación de la Ley 16/2012.

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

Miles de euros	31/12/2015	31/12/2014
Total endeudamiento financiero	114.730	86.261
Menos- Efectivo y otros medios equivalentes	(3.144)	(4.534)
Deuda neta	111.586	81.727
Patrimonio neto	121.031	7.891
Deuda neta con Spanish Residential (REIT) Holdco, S.a.r.l.	(33.482)	112.628
Total capital empleado	199.135	202.246
Ratio de endeudamiento con terceros	56,04%	40,41%

13. SUBVENCIONES DE CAPITAL

Dentro del epígrafe "Otros pasivos financieros" del pasivo financiero a largo y corto plazo del balance consolidado adjunto, el Grupo registra el importe a largo y corto plazo de las subvenciones recibidas por el Ministerio de Fomento para la financiación de la adquisición de los activos inmobiliarios compuestos por 12 promociones inmobiliarias sitas en la Comunidad de Madrid (principalmente en las poblaciones de Carabanchel y Vallecas) adquiridos en el ejercicio 2013 (véase Nota 8). Dichas subvenciones están asociadas a los préstamos bancarios cualificados concedidos por las entidades financieras BBVA, Bankia e Ibercaja (véase Nota 15).

El movimiento de este epígrafe durante los ejercicios 2015 y 2014 ha sido el siguiente:

	Euros				
	31/12/2014	Altas	Traspasos	Aplicaciones	31/12/2015
Subvenciones a largo plazo (Nota 15)	8.731.566	-	(82.881)	-	8.648.685
Subvenciones a corto plazo (Nota 15)	82.881	-	82.881	(82.881)	82.881
Total	8.814.447	-	-	(82.881)	8.731.566

En este sentido, durante los ejercicios 2015 y 2014 se ha imputado como ingreso un importe de 82.881 euros en el epígrafe de "Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras", de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta. El importe de la subvención de capital está asignado proporcionalmente a los terrenos y construcciones adquiridos en 2013 por importe de 76.061.715 euros (véase Nota 8), y la imputación a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada se realiza en función de la amortización de las construcciones durante 50 años. La subvención asociada a los terrenos se imputará en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada cuando se produzca la venta del terreno asociado a la subvención.

Al cierre del ejercicio 2015 y 2014 el Grupo había cumplido con todos los requisitos necesarios para la percepción y disfrute de las subvenciones detalladas anteriormente.

14. PROVISIONES A LARGO PLAZO

El Grupo registra al 31 de diciembre de 2015 y 2014 una provisión a largo plazo por importe de 443.722 euros, que refleja el valor actual de las cantidades entregadas por algunos inquilinos titulares de contratos de arrendamiento con opción a compra. Dichas cantidades serán descontadas del precio de las respectivas compraventas en el supuesto de que al vencimiento de los contratos, en el año 2027, los titulares de los mismos decidan ejercitar las referidas opciones.

15. PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

Los saldos de las cuentas de estos epígrafes, al cierre de los ejercicios 2015 y 2014, son los siguientes:

	Euros	
	31/12/2015	31/12/2014
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	86.324.084	59.404.824
Subvenciones de capital (Nota 13)	8.648.685	8.731.566
Otros pasivos financieros	1.323.417	11.697.326
Total Deudas a largo plazo	96.296.186	79.833.716
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	7.519.856	6.335.351
Subvenciones de capital (Nota 13)	82.881	82.881
Otros pasivos financieros	10.830.920	9.841
Total Deudas a corto plazo	18.433.657	6.428.073
Total Deudas financieras a corto y largo plazo	114.729.843	86.261.789

El valor razonable de la deuda financiera no difiere de su valor contable al 31 de diciembre de 2015 y 2014.

Deudas con entidades de crédito a largo y corto plazo

La deuda registrada por el Grupo a 31 de diciembre de 2015 y 2014 se corresponde con los préstamos bancarios cualificados con garantía hipotecaria contratados con las entidades BBVA, Bankia e Ibercaja durante el ejercicio 2013, un préstamo hipotecario concedido en el ejercicio 2014 por Banco Popular, así como cinco préstamos otorgados por la entidad financiera Banco Sabadell a entidades del Grupo en diciembre de 2015, por importe de 34.987.306 euros. Los gastos de formalización de dichas deudas ascienden a 244.911 euros y se encuentran neteando la deuda en el epígrafe "Deudas con entidades de crédito a largo plazo" del balance consolidado adjunto.

A continuación se detalla la información más relevante sobre los préstamos formalizados durante el ejercicio 2015:

Deuda	Euros	Tipo de garantía	Último vencimiento	Activo en garantía	Promoción asociada al Préstamo	Sociedad del Grupo
Banco Sabadell	4.751.000	Hipotecaria	31/12/2031	Promoción Inmobiliaria	Ensanche 3 de Carabanchel	Fidere Vivienda S.L.U
Banco Sabadell	15.359.595	Hipotecaria	31/12/2032	Promoción Inmobiliaria	Finca 1 de Móstoles	Egicam Plan Joven, S.L.U.
Banco Sabadell	3.200.000	Hipotecaria	31/12/2031	Promoción Inmobiliaria	Fincas urbanas Alcorcón	Fidere Comunidad, S.A.U.
Banco Sabadell	10.406.711	Hipotecaria	31/12/2035	Promoción Inmobiliaria	Finca Urbana Barcelona Av. Diagonal 79	Fidere Comunidad, S.A.U.
Banco Sabadell	1.270.000	Hipotecaria	31/12/2031	Promoción Inmobiliaria	Fincas urbanas Valdemoro	Fidere Comunidad, S.A.U.
	34.987.306					

El préstamo bancario contratado durante el ejercicio 2014 se firmó para la financiación de la adquisición de los inmuebles adquiridos en 2014 en relación a la entrada en el perímetro de consolidación de Fidere Vivienda 2, S.L.U. compuestos por 4 promociones inmobiliarias sitas en la Comunidad de Madrid (en las poblaciones de Paracuellos del Jarama y Torrejón de Ardoz) (véase Nota 8).

Los gastos financieros derivados de las deudas con entidades de crédito ascienden a 1.545.736 euros en el ejercicio 2015 (971.302 euros en el ejercicio 2014), y se encuentran registrados en el epígrafe "Gastos financieros por deudas con terceros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Los tipos de interés de los préstamos bancarios cualificados se establecen legalmente todos los años por el Estado. Con respecto a los préstamos con el Banco Popular y Banco Sabadell, el tipo de interés se establece en términos de mercado más un diferencial variable.

Otros pasivos financieros a largo y corto plazo

El epígrafe "Otros pasivos financieros a largo plazo" recoge a 31 de diciembre de 2015 un importe de 1.323.417 euros en relación a las fianzas recibidas de clientes relacionadas con los alquileres indicados en la Nota 9 (897.341 euros a 31 de diciembre de 2014). Dentro del epígrafe "Otros pasivos financieros a corto plazo" se recoge principalmente un importe de 10.799.985 euros en relación al pago aplazado hasta el 5 de febrero del ejercicio 2016 (véase Nota 23), del precio de la compraventa de los inmuebles adquiridos en febrero de 2014 en relación a las 5 promociones inmobiliarias sitas en la Comunidad de Madrid, Barcelona y Guadalajara. Dicho importe se encontraba registrado a 31 de diciembre de 2014 en el largo plazo.

El detalle por vencimientos al 31 de diciembre de 2015 y 2014 de los pasivos financieros es el siguiente:

Ejercicio 2015	Euros						
	2016	2017	2018	2019	2019 y siguientes	No determinado	Total
Deudas con entidades de crédito	7.519.856	8.204.966	7.885.207	7.816.538	62.417.373	-	93.843.940
Subvenciones de capital	82.881	82.881	82.881	82.881	8.400.042	-	8.731.566
Otros pasivos financieros	10.830.920	-	-	-	-	1.323.417	12.154.337
Total	18.433.657	8.287.847	7.968.088	7.899.419	70.817.415	1.323.417	114.729.843

Ejercicio 2014	Euros						
	2015	2016	2017	2018	2019 y siguientes	No determinado	Total
Deudas con entidades de crédito	6.335.351	6.915.171	7.143.065	6.106.277	39.240.311	-	65.740.175
Subvenciones de capital	82.881	82.881	82.881	82.881	8.482.923	-	8.814.447
Otros pasivos financieros	9.841	10.799.985	-	-	-	897.341	11.707.167
Total	6.428.073	17.798.037	7.225.946	6.189.158	47.723.234	897.341	86.261.789

16. INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES. DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA. "DEBER DE INFORMACIÓN" DE LA LEY 15/2010, DE 5 DE JULIO

A continuación se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales abreviadas en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

De acuerdo con lo permitido en la Disposición adicional única de la Resolución anteriormente mencionada, al ser éste el primer ejercicio de aplicación de la misma, no se presenta información comparativa.

	31/12/2015
	Días
Periodo medio de pago a proveedores	80
Ratio de operaciones pagadas	80
Ratio de operaciones pendientes de pago.	78
	Euros
Total pagos realizados	7.706.773
Total pagos pendientes	1.004.231

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a aquellos que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos a las partidas "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" del pasivo corriente del balance consolidado adjunto.

Se entenderá por "Periodo medio de pago a proveedores" la expresión del tiempo de pago o retraso en el pago de la deuda comercial. Dicho "Periodo medio de pago a proveedores" se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio del ratio de operaciones pagadas por el importe total de los pagos realizados más el ratio de operaciones pendientes de pago por el importe total de pagos pendientes y, en el denominador, por el importe total de pagos realizados y los pagos pendientes.

El ratio de operaciones pagadas se calcula como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pagados, por el número de días de pago (diferencia entre los días naturales transcurridos desde el final del plazo máximo legal de pago hasta el pago material de operación) y, en el denominador, el importe total de pagos realizados.

Así mismo, el ratio de operaciones pendientes de pago corresponde al cociente formulado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pendientes de pago, por el número de días pendiente de pago (diferencia entre los días naturales transcurridos desde el final del plazo máximo legal de pago hasta el día de cierre de los estados financieros consolidados o cuentas anuales, según corresponda) y, en el denominador, el importe total de pagos pendientes.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 60 días hasta la publicación de la Ley 11/2013 de 26 de julio y de 30 días a partir de la publicación de la mencionada Ley y hasta la actualidad (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días).

17. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, existen una línea de aval con Bankia por la sociedad del Grupo Egicam Plan Joven, S.L.U., por importe de 329 miles de euros.

18. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

18.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas es la siguiente:

	Euros	
	2015	2014
Saldos deudores:		
Hacienda Pública deudora por retenciones practicadas	5.193	-
Hacienda Pública deudora por IVA	3.656	44.766
Total	8.849	44.766
Saldos acreedores:		
Hacienda Pública acreedora por IVA	26.510	9.475
Hacienda Pública acreedora por IRPF	109.822	4.816
Total	136.332	14.291

18.2 Conciliación del resultado contable y la base imponible fiscal

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades del Grupo de los ejercicios 2015 y 2014 es la siguiente:

	Euros	
	2015	2014
Resultado contable antes de impuestos	(1.551.291)	1.688.600
Diferencias Temporales		
Gastos financieros derivados de deudas con entidades del grupo (art. 14.1.h) L.I.S.)	1.063.224	7.022.708
Limitación en la deducibilidad de gastos Financieros (Art. 20 L.I.S.)	427.385	-
30% importe gastos de amortiz. Contable	(51.526)	479.836
Sanciones y recargos no deducibles	118	-
Base imponible fiscal	(112.090)	9.191.144

Al 31 de diciembre de 2015 la base imponible fiscal ha sido calculada partiendo del resultado contable del ejercicio así como las diferencias temporales por las limitaciones existentes. A fecha de cierre de las cuentas anuales, el Grupo no ha registrado un activo por impuesto diferido por este concepto, al estar sujeto, en general, a un tipo fiscal del 0% por estar acogida la Sociedad Dominante y las sociedades dependientes al régimen SOCIMI.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, no existen ni Bases Imponibles Negativas ni deducciones fiscales pendientes de aplicar.

18.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2015, las Sociedades del Grupo tienen, en general abiertos a inspección todos los impuestos desde su constitución.

Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

19. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI, LEY 11/2009, MODIFICADA CON LA LEY 16/2012-

Esta información, tanto de la Sociedad Dominante como de las Sociedades Dependientes está contenida en los Anexos 1 y 2 adjuntos.

20. INGRESOS Y GASTOS

20.1 Importe neto de la cifra de negocios

En este epígrafe el Grupo registra el ingreso derivado de las rentas de arrendamiento de los activos inmobiliarios descritos en la Nota 8. El detalle de este epígrafe, por promoción, al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

Promoción	Euros	
	2015	2014
Carabanchel 3	413.075	378.966
Carabanchel 9	565.363	579.785
Carabanchel 12	365.672	368.596
Carabanchel 15	414.584	377.790
Carabanchel 18	331.850	324.653
Carabanchel 19	480.519	453.727
Carabanchel 20	427.752	370.437
Lope de Vega 10	76.300	52.896
San Cristóbal de los Angeles	204.397	154.338
Vallecas 2	556.442	512.305
Vallecas 3	609.446	575.133
Vallecas 5	644.290	531.525
Getafe	1.078.223	81.420
Móstoles	903.187	37.059
Guadalajara	57.141	65.413
Rivas	209.747	173.510
Alcorcón	306.312	186.363
Barcelona	866.514	253.795
Valdemoro	109.312	66.443
Torrejón de Ardoz	2.201.416	-
Paracuellos del Jarama	553.703	-
Total ingresos	11.375.245	5.544.154

La facturación del Grupo, durante el ejercicio 2015 y 2014, se efectuó en su totalidad en el territorio nacional, principalmente en la Comunidad de Madrid.

20.2 Servicios exteriores y tributos

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

	Euros	
	2015	2014
Reparaciones y conservación	1.531.167	556.472
Servicios de profesionales independientes	1.765.291	740.293
Servicios profesionales con entidades vinculadas (Nota 21)	1.133.978	673.500
Primas de seguros	256.009	178.909
Servicios bancarios y similares	20.508	1.648
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	183.449	-
Suministros	628.183	235.692
Otros Servicios	560.745	254.490
Tributos	990.509	916.590
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	851.827	-
Total	7.921.666	3.557.594

Dentro del epígrafe de Servicios Exteriores el Grupo 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.

Dentro del epígrafe de Servicios profesionales independientes, el Grupo registra los gastos de auditoría entre otros. Durante el ejercicio 2015 y 2014, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y otros servicios fueron prestados por Deloitte, S.L. fueron los siguientes:

	Euros	
	2015	2014
Servicios de Auditoría	97.000	85.000
Otros servicios relacionados con la auditoría	3.500	-
Total Servicios de Auditoría y Relacionados	100.500	85.000

Durante el ejercicio 2015, el auditor Deloitte, S.L. no ha prestado al Grupo ningún otro servicio diferente a los descritos en el cuadro anterior.

20.3 Aportación al resultado consolidado

La aportación al resultado consolidado por Sociedades es el siguiente:

	Euros	
	2015	2014
Fidere Patrimonio Socimi, S.A.	(963.705)	2.776.719
Fidere Comunidad, S.L.U.	269.620	(921.705)
Fidere Vivienda, S.L.U.	(922.031)	(3.528.093)
Egicam Plan Joven, S.L.U.	513.928	3.488.248
Fidere Vivienda 2, S.L.U.	(449.103)	(126.569)
Total	(1.551.291)	1.688.600

20.4 Beneficio por acción

Resultado básico por acción

Las ganancias por acción básicas se calculan dividiendo el beneficio del ejercicio atribuible a los accionistas ordinarios de la Sociedad Dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el periodo, excluidas las acciones propias.

El detalle del cálculo de las ganancias (pérdidas) por acción básica a 31 de diciembre de 2015 y 2014 es como sigue:

	Euros	Euros
	31/12/ 2015	31/12/2014
Beneficio (Pérdida) del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante	(1.551.291)	1.688.600
Nº medio ponderado de acciones ordinarias en circulación (en títulos)	9.490.429,33	5.000.001,34
Ganancias (Pérdidas) por acción básicas	(0,1634585)	0,3377199

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

	31 de diciembre de 2015	31 de diciembre de 2014
Acciones ordinarias (al inicio del ejercicio)	5.000.002	5.000.000
Ampliación de Capital Social	5.074.322	2
Efecto promedio de las acciones propias	10.074.324	5.000.002
Número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación al 31 de diciembre (en títulos)	9.490.429,33	5.000.001,34

Resultado diluido por acción

Para proceder al cálculo del resultado diluido por acción, tanto el importe del resultado atribuible a los accionistas ordinarios, como el promedio ponderado de las acciones en circulación, neto de las acciones propias, deben ser ajustados por todos los efectos dilutivos inherentes a las acciones ordinarias potenciales (opciones sobre acciones, warrants y deuda convertible).

A 31 de diciembre de 2015 y 2014 el resultado básico por acción de las actividades continuadas y el resultado básico por acción de las actividades interrumpidas coinciden con el diluido por no darse estas circunstancias.

20.5 Ingresos financieros

Los ingresos financieros registrados durante el ejercicio 2015 ascienden a 79.244 euros, y se corresponden principalmente con los ingresos generados por los créditos del Grupo con Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à.r.l. (véase Nota 10). En 2015, se han devengado ingresos financieros con dicha sociedad vinculada que ascienden a 79.239 euros (no se devengaron ingresos financieros con partes vinculadas en 2014).

Asimismo, los ingresos financieros devengados durante el ejercicio 2014 se corresponden con los siguientes conceptos:

- El Grupo registró un ingreso financiero derivado de la condonación parcial de la deuda bancaria otorgada por la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB) a la Sociedad Dependiente Egicam Plan Joven S.L.U. otorgada con fecha 15 de diciembre de 2014 por importe de 3.200.000 euros.
- Asimismo, con fecha 6 de noviembre de 2014, las sociedades Inmobiliaria Egido, S.A. y Constructora de Pinto, S.A. procedieron a la condonación de los créditos que tenían con la sociedad dependiente Egicam Plan Joven, S.L., por importes de 200.631 euros y 107.611 euros respectivamente, que fueron registrados como ingreso financiero en 2014 en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.
- Con fecha 15 de diciembre de 2014 la Sociedad Dominante firmó un contrato de cesión de deudas con la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB) mediante el cual SAREB cedió a la Sociedad Dominante dos préstamos que tenía frente a la sociedad dependiente Egicam Plan Joven, S.L. por importe nominal total de 39.130.036 euros. El precio de la cesión ascendió a 34.400.000 euros que fueron abonados por la Sociedad Dominante mediante cheque bancario en el momento de la firma de la escritura pública. En la eliminación de los saldos intercompañías, con motivo de la consolidación contable, surgió un ingreso financiero por importe de 4.730.036 euros originado por la diferencia entre el valor razonable del préstamo adquirido por parte de la Sociedad Dominante y el valor contable del mismo en la sociedad dependiente.
- El resto de los ingresos financieros registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta por importe de 31.704 euros durante 2014 corresponden a otros ingresos financieros derivados de la remuneración de las cuentas corrientes.

21. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

El detalle de los saldos mantenidos con empresas vinculadas durante los ejercicios 2015 y 2014 así como el detalle de las principales transacciones realizadas con dichas sociedades se indica a continuación:

Ejercicio 2015:

	Euros					
	Saldos			Transacciones		
	Deudores	Acreedores		Servicios Recibidos (Nota 20.2)	Ingresos financieros (Nota 20.5)	Gastos financieros
	Corto Plazo	Corto Plazo				
Financieros (Nota 10)	Financieros	Comerciales				
Spanish Residential (REIT) Holdco, S.a.r.l.	34.241.640	760.163	-	-	79.239	1.063.224
Tethys Investments, S.a.r.l.	-	2.064.108	-	-	-	-
Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U.	-	23.448	-	-	-	-
Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U.	-	3.960	-	-	-	-
Fidere Residencial, S.L.U.	-	-	442.320	1.133.978	-	-
Total	34.241.640	2.851.679	442.320	1.133.978	79.239	1.063.224

Ejercicio 2014:

	Euros				
	Saldos			Transacciones	
	Acreedores			Servicios Recibidos (Nota 20.2)	Gastos financieros
	Largo Plazo	Corto Plazo			
Financieros	Financieros	Comerciales			
Spanish Residential (REIT) Holdco, S.a.r.l.	91.913.386	20.714.498	-	-	7.033.341
Tethys Investments, S.a.r.l.	-	2.064.108	-	-	-
Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U.	-	23.448	-	-	-
Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U.	-	3.960	-	-	-
Fidere Residencial, S.L.U.	-	-	202.255	673.500	-
Total	91.913.386	22.806.014	202.255	673.500	7.033.341

Durante el ejercicio 2015, Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à.r.l ha realizado una compensación de diversos créditos otorgados al Grupo, registrados a 31 de diciembre de 2014 bajo los epígrafes de "Deudas con empresas vinculadas a largo y corto plazo", que han sido capitalizados mediante varias ampliaciones de capital con prima de emisión por importe de 114.690.946 euros (véase Nota 12).

Tras las capitalizaciones realizadas, el saldo registrado a 31 de diciembre de 2015 dentro del epígrafe "Deudas con empresas vinculadas a corto plazo" por importe de 2.851.679 euros, se corresponde principalmente con:

- Cuentas corrientes acreedoras de Fidere Vivienda, S.L.U. con Tethys Investments, S.a.r.l. por importe 2.064.108 euros (2.064.108 euros en 2014).
- Un préstamo otorgado el 28 de diciembre de 2015 por Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à.r.l. a Fidere Vivienda 2, S.L.U. por importe de 660.163 euros con vencimiento en marzo de 2016 y prorrogable tácitamente por periodos anuales.
- Una cuenta corriente de la Sociedad Dominante con la sociedad vinculada Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à.r.l. por importe de 100.000 euros.

Asimismo, la deuda capitalizada durante el presente ejercicio y registrada por el Grupo al 31 de diciembre de 2014 con empresas vinculadas en el epígrafe "Deudas a largo plazo con empresas vinculadas" se correspondía con los siguientes importes de contratos firmados:

- Con fecha 20 de diciembre de 2013 la Sociedad Dependiente Fidere Vivienda, S.L.U. recibió dos préstamos de las sociedades vinculadas Spanish Residential (REIT) Holdco, S.a.r.l. y Tethys Investments, S.a.r.l. por importes de 17.206.182 euros y 10.000.000 euros respectivamente. Con fecha 1 de enero de 2014 la sociedad vinculada Tethys Investments, S.a.r.l, cedió su posición acreedora a la sociedad vinculada Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à.r.l. de forma que al 31 de diciembre de 2014 el total del importe de 27.206.182 euros correspondían a deuda con Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à.r.l. El tipo de interés aplicable es un interés fijo del 15% anual calculado sobre el principal pendiente. El vencimiento de dicho préstamo está fijado en 10 años.
- Con fecha 10 de octubre de 2014 la Sociedad Dependiente Fidere Comunidad, S.L.U. recibió un préstamo por importe de 11.089.000 euros de la sociedad vinculada Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à.r.l. El tipo de interés aplicable es un interés fijo del 15% anual calculado sobre el principal pendiente. El vencimiento de dicho préstamo está fijado en 10 años.
- Con fecha 22 de diciembre de 2014 la Sociedad Dependiente Fidere Vivienda 2, S.L.U. recibió un préstamo por importe de 2.875.000 euros de la sociedad vinculada Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à.r.l. El tipo de interés aplicable es un interés fijo del 15% anual calculado sobre el principal pendiente. El vencimiento de dicho préstamo está fijado en 10 años.

- La Sociedad Dominante registraba dos importes correspondientes a los desembolsos realizados por la sociedad Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à.r.l, recibidos con fecha 15 de diciembre de 2014 y 22 de diciembre de 2014 por importes de 37.493.204 y 13.250.000 euros, respectivamente, con el fin de ampliar el capital social de la misma. Al 31 de diciembre de 2014 dichas ampliaciones de capital se encontraban pendientes de suscripción e inscripción en el Registro Mercantil.

Asimismo, el Grupo registraba al 31 de diciembre de 2014 los siguientes importes con empresas vinculadas en el epígrafe "Deudas a corto plazo con empresas vinculadas":

- Los intereses devengados y pendientes de pago de los préstamos anteriormente descritos y registrados a largo plazo otorgados por la sociedad vinculada Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à.r.l. a las sociedades dependientes mencionadas, por importe de 6.281.845 euros en el ejercicio 2014.

Los intereses devengados durante el ejercicio 2014 y registrados en el epígrafe "Gastos financieros con empresas vinculadas" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta ascendieron a 5.152.586 euros.

- Con fecha 28 de octubre de 2013 la Sociedad Dominante recibió un préstamo por importe de 12.035.352 euros de la sociedad Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à.r.l. El tipo de interés aplicable es un interés fijo del 15% anual calculado sobre el principal pendiente. El vencimiento del préstamo se estableció el 28 de octubre de 2014 pero el mismo podrá ser renovado automáticamente, por un año contado a partir de la fecha de vencimiento hasta un máximo de 5 años si ninguna de las partes realiza una manifestación escrita con un mes de anticipación de querer terminar dicho contrato de préstamo entre ambas partes.

Con fecha 19 de diciembre de 2014 la Sociedad Dominante recibió una ampliación de dicho préstamo por importe de 100.000 euros, por lo que al 31 de diciembre de 2014 el total del principal del préstamo asciende a 12.135.352 euros.

Los intereses devengados y pendientes de pago en relación al préstamo descrito en el párrafo anterior ascendieron a 2.197.301 euros al 31 de diciembre de 2014. Los intereses devengados en el ejercicio y registrados en el epígrafe "Gastos financieros con empresas vinculadas" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta, ascendieron a 1.880.755 euros.

En cuanto a las Deudas comerciales con empresas vinculadas y los servicios recibidos por las mismas, cabe destacar que las Sociedades Dependientes formalizaron en el ejercicio 2014 un contrato de prestación de servicios con la sociedad vinculada Fidere Residencial, S.L.U. por la cual esta última presta servicios de administración y gestión de los activos a dichas sociedades. Dicho contrato fue firmado 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 ejercicio 2015 la sociedad vinculada Fidere Residencial, S.L.U. ha prestado servicios al Grupo por importe de 1.133.978 euros (673.500 euros en el ejercicio 2014) de los cuales se encuentra pendiente de pago al 31 de diciembre de 2015 un importe de 442.320 euros (202.255 euros al 31 de diciembre de 2014).

21.1 Retribuciones a los Administradores y a la Alta Dirección

Durante los ejercicios 2015 y 2014, los Administradores de la Sociedad Dominante no han percibido ninguna remuneración u otra retribución en concepto de dietas o remuneraciones por participación en beneficios o primas de emisión. 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 Administradores de la Sociedad Dominante.

La Sociedad Dominante no tiene suscrito ningún contrato de alta dirección y adicionalmente durante los ejercicios 2015 y 2014 no ha tenido personal.

21.2 Detalle de participaciones en sociedades con actividades similares y realización por cuenta propia o ajena de actividades similares por parte de los Administradores de la Sociedad Dominante.

De acuerdo con el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, los Administradores de la Sociedad Dominante deberán comunicar cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudiera tener con el interés del Grupo. Asimismo, los Administradores de la Sociedad Dominante deberán comunicar la participación directa o indirecta que, tanto ellos como las personas vinculadas a los mismos a las que se refiere el artículo 231 de la Ley de Sociedades de Capital, tuviera en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social de la Sociedad Dominante, y comunicará igualmente los cargos o las funciones que en ella ejerza.

Al cierre del ejercicio 2015, los Administradores de la Sociedad Dependiente no han comunicado a los demás miembros del Consejo de Administración situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

22. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales abreviadas respecto a información de cuestiones medioambientales.

23. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con fecha 7 de enero de 2016 la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante acordó repartir un dividendo extraordinario por importe de 20.236.645 euros con cargo a Prima de Emisión. El dividendo se distribuyó entre los accionistas de manera proporcional al número de acciones que poseen. La distribución se hizo efectiva, a elección de los accionistas, bien en metálico, bien en especie mediante la cesión de tres derechos de crédito que la Sociedad Dominante ostentaba frente al accionista Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à.r.l., cedidos el mismo día y con anterioridad a la Junta por Fidere Vivienda, S.L.U, Egicam Plan Joven, S.L.U, y Fidere Comunidad, S.L.U. El importe de las deudas cedidas correspondía al nominal más los intereses calculados en los términos previstos en los contratos siendo respecto a Fidere Vivienda, S.L.U 2.368.458 euros, respecto a Egicam Plan Joven, S.L.U 15.248.935 euros y respecto a Fidere Comunidad, S.L.U. 3.379.794 euros.

El accionista Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à.r.l, declaró su elección de percibir la parte del Dividendo Extraordinario que le correspondía en proporción a su participación del 99,9% del capital social de la Sociedad en especie, mediante la cesión proporcional de los Derechos de Crédito en la cantidad de 20.236.627 euros.

Asimismo, el 7 de enero de 2016, Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à.r.l., cedió el derecho de cobro que mantiene con Fidere Vivienda 2, S.L.U a Fidere Patrimonio Socimi, S.A. por valor de 660.542 euros, correspondiente al principal más los intereses del préstamo emitido en diciembre de 2015.

En esta misma fecha, la Sociedad ha firmado un acuerdo compensatorio con Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à.r.l. por el cual proceden a anular el crédito recibido de Fidere Vivienda 2, S.L.U por 2.368.458 euros con la cuenta corriente a pagar a Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à.r.l., por 100.000 euros y los 660.542 euros del crédito cedido con Fidere Vivienda 2, S.L.U.

Por lo que resulta un saldo pendiente de 1.607.915 euros, entre la Sociedad Fidere Vivienda 2, S.L.U. y Fidere Patrimonio Socimi S.A.

Con fecha 4 de febrero de 2016, Fidere Comunidad, S.L.U. realizó el abono por importe de 10.799.985 euros del pago aplazado hasta el 5 de febrero de 2016 del precio de la compraventa de los inmuebles adquiridos en febrero de 2014.

Anexo 1

Información relativa a la Sociedad Dominante Fidere Patrimonio Socimi, S.A.

Descripción	Ejercicio 2015
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	N/A
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley <ul style="list-style-type: none"> • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	N/A
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley <ul style="list-style-type: none"> • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012) • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	N/A
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, <ul style="list-style-type: none"> • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general. • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	N/A
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	N/A
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	N/A
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	<p>Fidere Comunidad, S.L.U.: adquisición el 21 de junio de 2013 y aportación de socios el 20 de febrero de 2015.</p> <p>Fidere Vivienda, S.L.U.: adquisición el 21 de junio de 2013 y aportación de socios el 20 de febrero de 2015.</p> <p>Fidere Vivienda 2, S.L.U.: adquisición el 2 de diciembre de 2014, ampliación de capital el 11 de febrero de 2015 y aportación de socios el 20 de febrero de 2015.</p> <p>Egicam Plan Joven SLU: adquisición el 6 de Noviembre de 2014 y ampliación de capital el 20 de febrero de 2015.</p>
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	<p>Fidere Comunidad, S.L.U. Importe de la participación: 15.174.512 euros.</p> <p>Fidere Vivienda, S.L.U. Importe de la participación: 51.165.727 euros.</p> <p>Fidere Vivienda 2, S.L.U. Importe de la participación: 16.197.202 euros.</p> <p>Egicam Plan Joven S.L.U. Importe de la participación:</p>

	32.908.397 euros.
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	N/A

Anexo 2

Información relativa a las Sociedades Dependientes

Descripción	Ejercicio 2015
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	N/A
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley <ul style="list-style-type: none"> • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	N/A
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley <ul style="list-style-type: none"> • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012) • Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	N/A
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, <ul style="list-style-type: none"> • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general. • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19% • Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0% 	N/A
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	N/A
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	<p>El 31 de octubre de 2013: 12 promociones inmobiliarias compuestas por 1.275 inmuebles sitios en la Comunidad de Madrid (principalmente Carabanchel y Vallecas).</p> <p>El 5 de febrero de 2014: 5 promociones inmobiliarias compuestas por 436 inmuebles sitios en la Comunidad de Madrid, Barcelona y Guadalajara.</p> <p>El 29 de diciembre de 2014: 2 promociones inmobiliarias compuestas por 660 inmuebles sitios en la Comunidad de Madrid (Paracuellos del Jarama y Torrejón de Ardoz).</p> <p>El 6 de noviembre de 2014: 2 promociones inmobiliarias compuestas por 730 inmuebles sitios en la Comunidad de Madrid (Getafe y Móstoles).</p>
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	N/A
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	Valor Neto Contable de las 12 promociones inmobiliarias compuestas por 1.275 inmuebles sitios en la ciudad de Madrid (principalmente Carabanchel y Vallecas): 75.378.411 euros.

	<p>Valor Neto Contable de las 5 promociones inmobiliarias compuestas por 436 inmuebles sitios en la Comunidad de Madrid, Barcelona y Guadalajara: 24.583.882 euros.</p> <p>Valor Neto Contable de las 2 promociones inmobiliarias compuestas por 660 inmuebles sitios en la Comunidad de Madrid (Paracuellos del Jarama y Torrejón de Ardoz): 57.640.423 euros.</p> <p>Valor Neto Contable de las 2 promociones inmobiliarias compuestas por 730 inmuebles sitios en la Comunidad de Madrid (Getafe y Móstoles): 44.384.154 euros.</p> <p>Total Activo computable: 201.986.870 euros (Véase Nota 8)</p>
<p>i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.</p>	<p>N/A</p>

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de Gestión Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2015

Este Informe de Gestión Consolidado correspondiente al ejercicio 2015 se presenta por los Administradores de la Sociedad Dominante, en cumplimiento de lo previsto en los artículos 253 y 262 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, para su aprobación por parte de los accionistas.

1 Situación del Grupo

1.1 Situación del mercado

Los precios en el mercado residencial han crecido un 4,5% en este ejercicio, según la información estadística publicada por el INE.

El precio medio de los alquileres ha descendido un 0,4% a nivel nacional durante 2015.

La mayor parte de las promociones del grupo se encuentran en Madrid y Barcelona, ciudades en las que el mercado residencial inmobiliario ya edificado resulta limitado

1.2 Estructura organizativa y funcionamiento

Fidere Patrimonio Socimi, S.A. (en adelante, la Sociedad Dominante) se constituyó el 26 de octubre de 2012 en España de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital mediante la emisión de 60.000 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal.

Al 31 de diciembre de 2015, el capital suscrito de la Sociedad Dominante se compone de 10.074.324 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas pertenecientes a una única clase y serie, estando totalmente suscritas y desembolsadas, lo que supone un capital social escriturado de 10.074.324 euros. Dichas acciones han sido emitidas con una prima de emisión de 112.505.695 euros.

Con fecha 25 de julio de 2013 se elevó a público el acuerdo del Accionista Único por el que se aprobó el 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.

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.

De esta forma, la Sociedad Dominante y las Sociedades Dependientes listadas a continuación se encuentran reguladas por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario. En concreto, las Sociedades Dependientes que, a 31 de enero de 2015, se habían acogido 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).
- Egicam Plan Joven, S.L.U. (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero en 2015).

Dichas entidades (en adelante, las "Sub-SOCIMIs") optaron 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 11/2009. En consecuencia, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3 de la citada Ley 11/2009, la Sociedad Dominante y las Sub-SOCIMIs forman un Grupo SOCIMI.

Durante el presente ejercicio, el Grupo ha realizado su actividad en un único segmento de actividad, el de arrendamiento de viviendas en el Sector Residencial, en tres zonas geográficas: Comunidad de Madrid, Barcelona y Guadalajara.

Asimismo, durante el ejercicio 2015, el Grupo no ha realizado la adquisición de ninguna promoción inmobiliaria adicional, siendo las altas registradas durante este ejercicio, las correspondientes a la activación de gastos por trabajos en los distintos inmuebles del Grupo por importe de 1.171.020 euros.

Las inversiones realizadas por el Grupo durante el ejercicio 2014 fueron las siguientes:

- Compraventa realizada el 5 de febrero de 2014 de 6 promociones inmobiliarias sitas en la Comunidad de Madrid (en las poblaciones de Rivas, Móstoles, Alcorcón y Valdemoro), Barcelona y Guadalajara compuestas por 436 inmuebles a la SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A. (SAREB). Dichos inmuebles se detallan como siguen: 415 viviendas de protección oficial (con 358 garajes y 170 trasteros vinculados), 14 garajes y 7 locales no vinculados.
- Compraventa realizada el 29 de diciembre de 2014 de 4 promociones inmobiliarias sitas en la Comunidad de Madrid (en las poblaciones de Paracuellos del Jarama y Torrejón de Ardoz) compuestas por 660 inmuebles que se detallan como siguen: 557 viviendas de protección oficial (con 557 garajes y 557 trasteros vinculados), 83 garajes y 20 locales no vinculados.
- Activos inmobiliarios asociados a la adquisición de la sociedad Egicam Plan Joven, S.L.U. que se componían de 2 promociones inmobiliarias sitas en la Comunidad de Madrid (en las poblaciones de Móstoles y Getafe) compuestas por 508 viviendas de protección oficial (con 730 garajes y 508 trasteros vinculados).

El valor neto contable de los activos inmobiliarios adquiridos por el Grupo asciende al 31 de diciembre de 2015 a un importe de 201.987 miles de euros (203.387 miles de euros al 31 de diciembre de 2014).

2 Evolución y resultado de los negocios

2.1 Evolución y resultados de los negocios durante el ejercicio 2015

Al 31 diciembre de 2015, el grado de ocupación medio de los activos del Grupo destinados al arrendamiento es del 84% en base a los metros cuadrados arrendados (68% al 31 de diciembre de 2014).

En el ejercicio 2015 los ingresos derivados de las rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo durante los ejercicios 2015 y 2014 han ascendido a 11.375.245 euros y 5.544.154 euros, respectivamente.

Las Ventas, el Resultado Neto y las principales magnitudes de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de los ejercicios 2015 y 2014 han sido las siguientes (en euros):

Ejercicio 2015	Euros	
	Sector Residencial	Total
Ingresos	11.375.245	11.375.245
Costes Indirectos	(7.921.666)	(7.921.666)
Margen Neto	30,36%	30,36%
EBITDA	3.453.579	3.453.579
% s/ ingresos	30,36%	30,36%
Amortizaciones	(2.568.149)	(2.568.149)
Subvenciones	82.881	82.881
Otros resultados	10.114	10.114
Resultado financiero	(2.529.716)	(2.529.716)
EBT	(1.551.291)	(1.551.291)
Resultado neto	(1.551.291)	(1.551.291)
% s/ ingresos	(13,64%)	(13,64%)

Ejercicio 2014	Euros	
	Sector Residencial	Total
Ingresos	5.544.154	5.544.154
Costes Indirectos	(3.557.594)	(3.557.594)
Margen Neto	35,83%	35,83%
EBITDA	1.986.560	1.986.560
% s/ ingresos	35,83%	35,83%
Amortizaciones	(939.103)	(939.103)
Subvenciones	82.881	82.881
Otros resultados	293.600	293.600
Resultado financiero	264.662	264.662
EBT	1.688.600	1.688.600
Resultado neto	1.688.600	1.688.600
% s/ ingresos	30,46%	30,46%

2.2 Expectativas para 2016

Durante el ejercicio 2016 la política del Grupo se centrará en incluir en el perímetro de consolidación nuevos activos inmobiliarios con la finalidad de fortalecer el portfolio, aumentar el importe neto de la cifra de negocios y continuar con su política de crecimiento.

Asimismo, el Grupo tiene por objetivo aumentar los porcentajes de ocupación durante el ejercicio 2016 y por lo tanto aumentar los ingresos de arrendamiento derivados de una mayor ocupación de sus activos inmobiliarios.

3 Cuestiones relativas al medioambiente

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales consolidadas respecto a información de cuestiones medioambientales.

4 Liquidez y recursos de capital

El Grupo se financia, fundamentalmente, con fondos de su accionista mayoritario, Spanish Residential (REIT) Holdco S.à.r.l. El Grupo puede acudir a los mercados crediticios para, mediante la formalización de préstamos con garantía hipotecaria, financiar la adquisición de las mismas o bien obtener financiación de sociedades vinculadas.

Las sociedades del Grupo, al estar bajo el régimen fiscal de las Socimi, tienen el compromiso de distribuir al menos el 80% de sus beneficios distribuibles en forma de dividendos a sus accionistas de acuerdo con la obligación legal existente por aplicación de la Ley 16/2012.

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

Miles de euros	31/12/2015	31/12/2014
Total endeudamiento financiero	114.730	86.261
Menos- Efectivo y otros medios equivalentes	(3.144)	(4.534)
Deuda neta	111.586	81.727
Patrimonio neto	121.031	7.891
Deuda neta con Spanish Residential (REIT) Holdco, S.a.r.l.	(33.482)	112.628
Total capital empleado	199.135	202.246
Ratio de endeudamiento con terceros	56,04%	40,41%

5 Circunstancias importantes ocurridas tras el cierre del ejercicio

Con fecha 7 de enero de 2016 la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante acordó repartir un dividendo extraordinario por importe de 20.236.645 euros con cargo a Prima de Emisión. El dividendo se distribuyó entre los accionistas de manera proporcional al número de acciones que poseían. La distribución se hará efectiva, a elección de los accionistas, bien en metálico, bien en especie mediante la cesión de tres derechos de crédito que la Sociedad Dominante ostenta frente al accionista Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à.r.l., cedidos el mismo día y con anterioridad a la Junta por Fidere Vivienda, S.L.U, Egicam Plan Joven, S.L.U, y Fidere Comunidad, S.L.U. El importe de las deudas cedidas corresponde al nominal más los intereses calculados en los términos previstos en los contratos siendo respecto a Fidere Vivienda, S.L.U 2.368.458 euros, respecto a Egicam Plan Joven, S.L.U 15.248.935 euros y respecto a Fidere Comunidad, S.L.U. 3.379.794 euros.

El accionista Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à.r.l, declaró su elección de percibir la parte del Dividendo Extraordinario que le correspondía en proporción a su participación del 99,9% del capital social de la Sociedad en especie, mediante la cesión proporcional de los Derechos de Crédito en la cantidad de 20.236.627 euros.

Asimismo, el 7 de enero de 2016, Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à.r.l., cedió el derecho de cobro que mantenía con Fidere Vivienda 2, S.L.U a Fidere Patrimonio Socimi, S.A. por valor de 660.542 euros, correspondiente al principal más los intereses del préstamo emitido en diciembre de 2015.

En esta misma fecha, la Sociedad ha firmado un acuerdo compensatorio con Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à.r.l. por el cual proceden a anular el crédito recibido de Fidere Vivienda 2, S.L.U por 2.368.458 euros con la cuenta corriente a pagar a Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à.r.l., por 100.000 euros y los 660.542 euros del crédito cedido con Fidere Vivienda 2, S.L.U.

Por lo que resulta un saldo pendiente de 1.607.915 euros, entre la Sociedad Fidere Vivienda 2, S.L.U. y Fidere Patrimonio Socimi, S.A.

Con fecha 4 de febrero de 2016, Fidere Comunidad, S.L.U. realizó el abono por importe de 10.799.985 euros del pago aplazado hasta el 5 de febrero de 2016 del precio de la compraventa de los inmuebles adquiridos en febrero de 2014.

6 Actividades de I+D+i

El Grupo no ha incurrido en ningún gasto en materia de investigación y desarrollo durante los ejercicios 2015 y 2014.

7 Adquisición y enajenación de acciones propias

Durante los ejercicios 2015 y 2014, el Grupo no ha realizado ninguna operación que haya supuesto adquisición o enajenación de acciones propias.

8 Política y gestión del riesgo

La Sociedad con carácter general está expuesta a los siguientes riesgos:

- **Riesgo financiero.** Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado, riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo del tipo de interés en los flujos de efectivo. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera de la Sociedad. La gestión del riesgo está centralizada a nivel de Grupo que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros.
- **Riesgo de mercado.** Atendiendo a la situación actual del sector inmobiliario, y con el fin de minimizar el impacto que ésta puede provocar, la Sociedad tiene establecidas medidas concretas que tiene previsto adoptar para minimizar dicho impacto en su situación financiera.

Toda inversión lleva aparejada un análisis previo y en detalle sobre la rentabilidad del activo tanto a corto como a largo plazo. Este análisis contempla el entorno económico y financiero en el que desarrolla su actividad. Un vez adquirido el activo se lleva a cabo un seguimiento de las variables de mercado (grado de ocupación, rentabilidad, ingresos operativos netos) tomando las decisiones oportunas de forma continua.

- **Riesgo de crédito.** Se define como el riesgo de pérdida financiera al que se enfrenta la Sociedad si un cliente o contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales. La Sociedad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito.
- **Riesgo de liquidez.** Se define como el riesgo de que la Sociedad 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. La Sociedad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, endeudándose únicamente con el grupo.
- **Riesgo fiscal.** La Sociedad se ha acogido al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a cumplir con las obligaciones legales y fiscales descritas en la Nota 1, incluyendo la de 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.

9 Otra información relevante

9.1 Información bursátil

La Sociedad Dominante se incorporó al segmento de SOCIMIS del Mercado Alternativo Bursátil con efectos a partir del 29 de junio de 2015.

El valor de cotización de la Sociedad Dominante a 31 de diciembre de 2015 es de 21,07 euros por acción.

9.2 Política de pago de dividendos

Las SOCIMI se hayan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Estarán obligadas a 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 posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

- d) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- e) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá 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. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en el que se han transmitido. La obligación de distribuir, no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributará por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.
- f) 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 con el acuerdo al que se refiere el apartado anterior.

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.

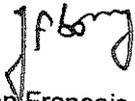
9.3 Periodo medio de pago a proveedores

El periodo medio de pago a proveedores es de 80 días. Ante esta circunstancia, el Grupo ha puesto en marcha un plan de eficiencia administrativa que permita cumplir con los plazos acordados con los proveedores dentro del marco normativo, y que se espera que pueda estar implantado satisfactoriamente durante el ejercicio 2016.

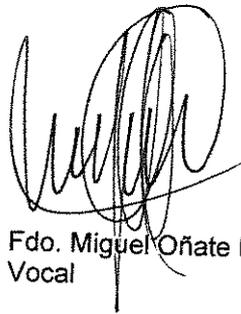
Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas
correspondientes al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2015

Los Administradores de la Sociedad Dominante FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A., con fecha 31 de marzo de 2016 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2015. Las cuentas vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

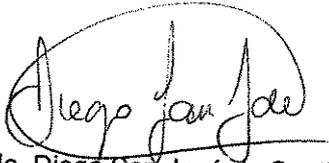
Madrid, 31 de marzo de 2016



Fdo. Jean François Bossy
Presidente



Fdo. Miguel Oñate Rino
Vocal



Fdo. Diego San José de Santiago
Vice-Presidente