



Fidere

Madrid, 28 de abril de 2017

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 15/2016 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. (en adelante, la “**Sociedad**” o “**Fidere**”) por medio de la presente publica la siguiente información financiera del ejercicio 2016:

- Informe de auditoría independiente de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016.
- Cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016 e informe de gestión.
- Informe de auditoría independiente de las cuentas anuales de la Sociedad correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016.
- Cuentas anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016 e informe de gestión.
- Anexo sobre el informe de estructura organizativa y sistemas de control interno de la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el mercado

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

D. Diego San José de Santiago

Consejero

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 elaboradas conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea e Informe de Gestión, junto con el Informe de auditoría independiente

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE 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 estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2016, la cuenta de resultados consolidada, el estado del resultado global consolidado, 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 2.1 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.

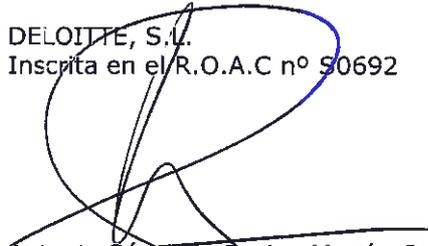
Opinión

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 al 31 de diciembre de 2016, así como de sus resultados consolidados y flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio 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 2016 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 2016. 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 la sociedad FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C nº S0692


Antonio Sánchez-Covisa Martín-González
28 de abril de 2017



DELOITTE, S.L.

Año 2017 Nº 01/17/29997
COPIA

.....
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional
.....

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

**Cuentas Anuales Consolidadas
correspondientes al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2016**

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 31.12.2016	Ejercicio 31.12.2015	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 31.12.2016	Ejercicio 31.12.2015
ACTIVO NO CORRIENTE				PATRIMONIO NETO			
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	463.757.348	202.719.674	PATRIMONIO NETO	Nota 12	123.421.211	121.030.882
Terrenos		461.351.960	201.986.870	FONDOS PROPIOS:		10.074.324	10.074.324
Construcciones		299.962.992	125.767.986	Capital		10.074.324	10.074.324
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 10	1.910.938	732.804	Capital escriturado		91.693.249	112.505.696
Activos por impuesto diferido	Nota 17	494.450	-	Reservas en sociedades consolidadas por integración global		(1.693.604)	(1.106.018)
ACTIVO CORRIENTE				Otras reservas de la Sociedad Dominante		144.467	1.108.172
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		1.932.373	38.127.523	Otras aportaciones de socios		20.768.944	-
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		925.551	444.688	Resultado del ejercicio		2.443.831	(1.551.291)
Deudores varios		-	273.191	PASIVO NO CORRIENTE		320.513.291	96.739.908
Otros créditos con las Administraciones públicas	Nota 17	367.334	8.849	Provisiones a largo plazo	Nota 14	443.722	443.722
Anticipos a proveedores		639.488	-	Deudas a largo plazo		226.006.275	96.296.186
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Nota 10	184.775	34.248.286	Deudas con entidades de crédito		214.505.020	86.324.084
Créditos a empresas		132.513	34.241.640	Otros pasivos financieros		11.501.255	9.972.102
Otros activos financieros		52.262	6.646	Otras deudas		94.063.294	-
Periodificaciones a corto plazo		1.222	8.196	PASIVO CORRIENTE		30.490.087	23.076.407
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		8.548.871	3.144.303	Deudas a corto plazo		14.213.725	18.433.667
Tesorería		8.548.871	3.144.303	Deudas con entidades de crédito		13.123.261	7.519.856
				Otros pasivos financieros		1.090.464	10.913.801
				Otras deudas		12.886.219	2.851.679
				Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		3.390.143	1.791.071
				Proveedores		1.807.908	1.209.020
				Proveedores - empresas del grupo y asociadas		823.010	442.320
				Otros acreedores		28.676	-
				Otras deudas con las Administraciones Públicas		690.026	136.332
				Anticipos de clientes		40.523	3.399
TOTAL ACTIVO		474.424.589	240.847.197	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		474.424.589	240.847.197

Las Notas 1 a 21 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2016

1



FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2016

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 18.1	16.785.936	11.375.245
Prestación de servicios		16.785.936	11.375.245
Otros ingresos de explotación		121.938	-
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		121.938	-
Otros gastos de explotación	Nota 18.2	(8.605.096)	(7.921.666)
Servicios exteriores		(6.148.207)	(6.079.330)
Tributos		(1.989.987)	(990.509)
Perdidas de deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	Nota 11	(466.902)	(851.827)
Amortización del inmovilizado	Nota 7	(3.787.091)	(2.568.149)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	Nota 7	2.092.220	-
Resultados por enajenaciones y otros		2.092.220	-
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	Nota 13	82.881	82.881
Diferencia por combinaciones de negocios	Nota 6	244.967	-
Otros resultados		3.484	10.114
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		6.939.239	978.425
Ingresos financieros		261.791	79.244
De valores negociables y otros instrumentos financieros		261.791	79.244
De empresas de grupo y asociadas	Nota 18.5	261.186	79.239
En terceros		605	5
Gastos financieros		(4.233.479)	(2.608.960)
Por deudas con empresas vinculadas	Nota 19	(667.311)	(1.063.224)
Por deudas con terceros	Nota 16	(3.566.168)	(1.545.736)
Diferencias de cambio		(665)	-
RESULTADO FINANCIERO		(3.972.353)	(2.529.716)
RESULTADO CONSOLIDADO ANTES DE IMPUESTOS		2.966.886	(1.551.291)
Impuestos sobre beneficios	Nota 17	(623.055)	-
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		2.443.831	(1.551.291)
RESULTADO CONSOLIDADO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE		2.443.831	(1.551.291)

Beneficio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad	2.443.831	(1.551.291)
I+II Medio de acciones en circulación	10.074.324	9.490.429
Resultado básico por acción (en euros)	0,24	-0,16
Resultado diluido por acción (en euros)	0,24	-0,16

Las Notas 1 a 21 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de la cuenta de resultados consolidada correspondiente al ejercicio 2016

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2016

(Euros)

	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA (I)	2.443.831	(1.551.291)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO (II)	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA (III)	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	2.443.831	(1.551.291)

Las Notas 1 a 21 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado del resultado global consolidado correspondiente al ejercicio 2016

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2016

(Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas en sociedades consolidadas por integración global	Otras reservas de la Sociedad Dominante	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio atribuido a la Sdad. Dominante	TOTAL
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2014	5.000.002	2.889.071	(17.899)	(1.668.547)	-	1.698.600	7.891.227
I Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(1.551.291)	(1.551.291)
II Operaciones con accionistas	5.074.322	109.616.624	(1.088.119)	2.776.719	-	(1.688.600)	114.690.946
- Aumentos de capital	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
I Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	-	2.443.831	2.443.831
II Operaciones con socios o propietarios	-	(20.812.446)	(587.586)	(963.705)	20.758.944	1.551.291	(53.502)
- Distribución del resultado	-	-	(587.586)	(963.705)	-	1.551.291	-
- Otras operaciones con socios o propietarios (Nota 12)	-	(20.812.446)	-	-	20.758.944	-	(53.502)
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2016	10.074.324	91.693.249	(1.693.604)	144.467	20.758.944	2.443.831	123.421.211

Las Notas 1 a 21 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio 2016

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2016

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		5.013.496	3.851.078
Resultado del ejercicio antes de impuestos		2.966.886	(1.551.291)
Ajustes al resultado:		5.806.278	5.866.811
- Amortización del inmovilizado (+)	Nota 7	3 787 091	2 568 149
- Resultado por enajenación	Nota 7	(2 092 220)	-
- Resultado por combinaciones de negocio	Nota 6	(244 967)	-
- Correcciones valorativas	Nota 18 2	466 902	851 827
- Imputación de subvenciones (-)	Nota 13	(82 881)	(82 881)
- Ingresos financieros (-)		(261 791)	(79 244)
- Gastos financieros (+)	Notas 15 y 19	4 233 479	2 608 960
- Diferencias de cambio (+/-)		665	-
Cambios en el capital corriente		(2.296)	875.829
- Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		14 248	128 112
- Otros activos y pasivos corrientes (+/-)		181 782	-
- Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(198 326)	747 717
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(3.757.372)	(1.340.271)
- Pagos de intereses (-)		(3 757 977)	(1 419 515)
- Cobros de intereses (+)		605	79 244
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(81.032.653)	(35.425.642)
Pagos por inversiones (-)		(92.627.575)	(35.425.642)
- Empresas de grupo y asociadas	Nota 6	(21 918 115)	-
- Inversiones inmobiliarias		(70 194 848)	(1 167 741)
- Otros activos financieros		(514 612)	(34 257 901)
Cobros por inversiones (+)		11.594.922	-
- Inversiones inmobiliarias	Nota 7	3 522 727	-
- Otros pasivos financieros		8 072 195	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		81.424.390	30.184.615
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		20.758.944	-
- Emisión de instrumentos de patrimonio	Nota 12	20 758 944	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		72.644.937	34.973.642
- Emisión			
Deudas con entidades de crédito (+)	Nota 15	13 200 000	34 742 395
Deudas con vinculadas y otros (+)		59 444 937	231 247
- Otros pasivos financieros		1.768.993	447.170
- Devolución y amortización de			
Deudas con entidades de crédito (-)		(13 172 683)	(5 236 197)
Pago de dividendos		(575.801)	-
- Dividendos		(575 801)	-
EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		(665)	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		5.404.568	(1.389.949)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		3 144 303	4 534 152
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		8 548 871	3 144 303

Las Notas 1 a 21 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivos consolidado correspondiente al ejercicio 2016

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016

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 25 de julio de 2013 la Sociedad Dominante cambio 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 con Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l. , accionista único en ese momento por el que se acordaba 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.

Con fecha 5 de enero de 2017 la Sociedad ha modificado su domicilio social y fiscal a la Avda. de Manoteras número 46, 28050 de Madrid.

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, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre de 2012, reguladora de 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 Instituciones de Inversión Colectiva, modificada por el Real Decreto 83/2015 de 13 de febrero de 2015 de Instituciones de Inversión Colectiva.
- e. Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, las SOCIMI podrán desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

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 SOCIMI de dicho mercado.

En esa misma fecha, Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l (accionista único hasta ese momento) vendió 185 acciones de la Sociedad en el MAB, perdiendo por tanto el carácter de unipersonal. Al 31 de diciembre de 2016, 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 con el que la Sociedad Dominante tiene formalizados diversos contratos.

El valor de cotización al 31 de diciembre de 2016 ha sido de 19,20€ por acción y el valor de cotización medio en el ejercicio 2016 ha sido de 19,45€ por acción.

La Sociedad Dominante y su grupo no tienen personal empleado a 31 de diciembre de 2016, teniendo las sociedades dependientes firmado un acuerdo de gestión con Fidere Residencial, S.L.U. (Nota 19).

Régimen de SOCIMI

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).
- Fidere IP 3, S.L.U., (anteriormente denominada Egicam Plan Joven, S.L.U.), (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2015).
- Fidere Vivienda 3, S.L.U., (anteriormente denominada Yuncai Investments, S.L.U.), (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2016).
- Fidere IP 2, S.L.U., (anteriormente denominada Ferrocarril Intermediación y Patrimonios, S.L.U.), (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2016).
- Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U. (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2016).
- Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U. (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2016).

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.

Adicionalmente, las entidades dependientes Fidere IP, S.L.U. (anteriormente denominada Hecesa Intermediación y Patrimonios, S.L.) y Fidere IP 4, S.L.U. (anteriormente denominada Interisolux Alcorcón Vivienda Joven, S.L.) cumplían a 31 de diciembre de 2016 todos los requisitos previstos en el citado artículo 2.1.c) de la Ley 11/2009, si bien dichas entidades se han acogido al régimen fiscal especial únicamente con efectos a partir de 1 de enero de 2017.

En consecuencia, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3 de la citada Ley 11/2009, la Sociedad Dominante, las Sub-SOCIMIs, Fidere IP, S.L.U. y Fidere IP 4, S.L.U. forman un Grupo SOCIMI.

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A., como Sociedad Dominante de su grupo y las Sociedades Dependientes listadas, 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. Dichas sociedades (con excepción de Fidere IP, S.L.U. y Fidere IP 4, S.L.U.) 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 tener invertido, al menos, el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley.

El valor del activo se determinará según la media de los balances consolidados trimestrales del ejercicio pudiendo optar la Sociedad, 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 procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya 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 la mencionada Ley.

- Asimismo, al menos el 80 por ciento 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 el resultado 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 citada Ley.

- Los bienes inmuebles que integren el activo de la SOCIMI 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:
 - i. En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la SOCIMI 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 la 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.
 - ii. En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la sociedad, 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 la mencionada Ley, deberán mantenerse en el activo de la SOCIMI al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la citada Ley.

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.

Adicionalmente a lo anterior, la modificación de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con la 16/2012, de 27 de diciembre de 2012 establece las siguientes modificaciones específicas:

- i. Flexibilización de los criterios de entrada y mantenimiento de inmuebles: no hay límite inferior en cuanto a número de inmuebles a aportar en la constitución de la SOCIMI salvo en el caso de viviendas, cuya aportación mínima serán 8. Los inmuebles ya no deberán permanecer en balance de la SOCIMI durante 7 años, sino sólo un mínimo de 3 años.
 - ii. Disminución de necesidades de capital y libertad de apalancamiento: el capital mínimo exigido se reduce de 15 a 5 millones de euros, eliminándose la restricción en cuanto al endeudamiento máximo del vehículo de inversión inmobiliaria.
 - iii. Disminución de reparto de dividendos: hasta la entrada en vigor de esta Ley, la distribución del beneficio obligatoria era del 90%, pasando a ser esta obligación desde el 1 de enero de 2013 del 80%.
 - iv. 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.
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.

Tal y como se detalle en el artículo 3 de la LSOCIMI, la entidad perderán el régimen fiscal especial

establecido en esta Ley, pasando a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades, en el propio período impositivo en el que se manifieste alguna de las circunstancias siguientes:

- La exclusión de negociación en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.
- El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de esta Ley, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.
- La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial, de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de esta Ley. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.
- La renuncia a la aplicación de este régimen fiscal especial.

El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en esta Ley para que la entidad pueda aplicar el régimen fiscal especial, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

Al 31 de diciembre de 2016, los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que el Grupo SOCIMI cumple con los requisitos exigidos por la Ley 11/2009, entendiéndose por tanto que el régimen fiscal especial resulta plenamente aplicable. A este respecto, se ha considerado que, atendiendo a una interpretación razonable de la norma, la enajenación puntual de algunas viviendas como consecuencia del ejercicio obligatorio de la opción de compra asociada a contratos de arrendamiento calificados administrativamente bajo el régimen de promoción pública para el arrendamiento con opción de compra para jóvenes (VPPOCJ) no debe conllevar al incumplimiento del test de rentas, que establece que al menos el 80% de las rentas netas considerando el resultado consolidado, provenga de una de las actividades reguladas y admitidas por la Ley SOCIMI.

En cualquier caso, y dado que el test de rentas no se considera un requisito "esencial", el potencial incumplimiento podría ser subsanado por el Grupo en el ejercicio inmediato siguiente (2017), en cuyo caso no se habría producido la pérdida del régimen fiscal especial, todo ello de conformidad con el artículo 13 "Pérdida del régimen fiscal especial".

Los Administradores de la Sociedad Dominante, consideran que se han tomado las medidas necesarias para asegurar el cumplimiento de los requisitos y, en concreto, para que en el caso de que se entienda incumplido el test de rentas en 2016, la causa de incumplimiento sea subsanada en el ejercicio 2017.

En relación con las sociedades del grupo, Fidere IP, S.L.U. y Fidere IP 4, S.L.U., en el ejercicio 2017 han solicitado el acogimiento del régimen SOCIMI con efectos a partir del 1 de enero de 2017.

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

2.1 Marco Normativo, imagen fiel y principios contables

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2016, se han formulado a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y de sus sociedades dependientes, habiendo sido preparados conforme al 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).
- 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.
- 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 2016 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 2016, 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 2015 fueron aprobadas por el Accionista Único con fecha 23 de junio de 2016 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.

Normas e interpretaciones adoptadas a partir del 1 de enero de 2016

Durante el ejercicio 2016 entraron en vigor las siguientes normas e interpretaciones de aplicación obligatoria, ya adoptadas por la Unión Europea, que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de las presentes Cuentas Anuales Consolidadas al 31 de diciembre de 2016:

- Modificación de NIC 19 Contribuciones de empleados a planes de prestación definida (publicada en noviembre de 2013). Las modificaciones se emiten para clarificar los requisitos relativos a cómo deberían imputarse las contribuciones de empleados o terceros vinculadas al servicio a los periodos de servicio. Fecha efectiva para ejercicios iniciados a partir del 1 de febrero de 2015. La fecha de entrada en vigor de esta norma era a partir del 1 de julio de 2014.
- Mejoras a las NIIF Ciclo 2010-2012 (publicada en diciembre de 2013). Modificaciones menores de una serie de normas, entre ellas destacan la NIIF 2 Pagos basados en acciones, NIIF 3 Combinaciones de negocio (y cambios paralelos a NIIF 9, NIC 39, NIC 37), NIIF 8 Segmentos operativos, NIIF 13 Valor razonable (bases de conclusión), NIC 16 Propiedad, planta y equipo y NIC 38 Activos intangibles y NIC 24 Desgloses sobre partes relacionadas. Fecha efectiva para ejercicios iniciados a partir del 1 de febrero de 2015. La fecha de entrada en vigor de estas mejoras era a partir del 1 de julio de 2014, en función de la mejora.

- Modificación de la NIC 16 y NIC 38 Métodos aceptables de depreciación y amortización (publicada en mayo de 2014). Clarifica los métodos aceptables de amortización y depreciación del inmovilizado material e intangible, que no incluyen los basados en ingresos. Fecha efectiva para ejercicio iniciados a partir del 1 de enero de 2016.
- Modificación de la NIIF 11 Contabilización de las adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas (publicada en mayo de 2014). La modificación especifica la forma de contabilizar la adquisición de una participación en una operación conjunta cuya actividad constituye un negocio. Fecha efectiva para ejercicio iniciados a partir del 1 de enero de 2016.
- Modificación a la NIC 16 y NIC 41 Plantas productoras (publicada en junio de 2014). Las plantas productoras pasarán a llevarse a coste, en lugar de a valor razonable. Fecha efectiva para ejercicio iniciados a partir del 1 de enero de 2016.
- Mejoras a las NIIF Ciclo 2012-2014 (publicada en septiembre de 2014). Modificaciones menores a una serie de normas, entre ellas destacan la NIIF 5 Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas, NIIF 7 Instrumentos financieros, información a desvelar, NIC 19 Beneficios a los empleados y la NIC 34 Información Financiera Intermedia. Fecha efectiva para ejercicio iniciados a partir del 1 de enero de 2016, en función de la mejora.
- Modificación a la NIC 27 Método de puesta en equivalencia en Estados Financieros Separados (publicada en agosto de 2014). Se permitirá la puesta en equivalencia en los estados financieros individuales de un inversor. Fecha efectiva para ejercicio iniciados a partir del 1 de enero de 2016.
- Modificaciones NIC 1 Iniciativa desgloses (publicada en diciembre de 2014). Diversas aclaraciones en relación con los desgloses (materialidad, agregación, orden de las notas, etc...). Fecha efectiva para ejercicio iniciados a partir del 1 de enero de 2016.
- Modificaciones NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28 Sociedades de Inversión (publicada en diciembre de 2014). Clarificaciones sobre la excepción de consolidación de las sociedades de inversión.

Normas e interpretaciones emitidas que no son efectivas a partir de 1 enero de 2016

A la fecha de aprobación 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 las cuentas anuales consolidadas, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

(i) Aprobadas para su uso en la Unión Europea

- 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, IFRIC 13, IFRIC 15, IFRIC 18 y SIC 31). Fecha efectiva para ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2018. (Las clarificaciones a la NIIF 15 están pendientes de adopción).
- NIIF 9 Instrumentos financieros (publicada en julio de 2014). Sustituye a los requisitos de clasificación, valoración de activos y pasivos financieros, bajas en cuentas y contabilidad de coberturas de NIC 39. Fecha efectiva para ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2018.

(ii) No aprobadas todavía para su uso en la Unión Europea

- Clarificaciones a la NIIF 15 (publicada en abril del 2016). Gira en torno a la identificación de las obligaciones de desempeño, de principal versus agente, de la concesión de licencias y su devengo en un punto del tiempo o a lo largo del tiempo, así como algunas

aclaraciones a las reglas de transición. Fecha efectiva para ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2018.

- NIIF 16 Arrendamientos (publicada en enero de 2016). Nueva norma de arrendamientos que sustituye a la NIC 17 y a las interpretaciones asociadas. La novedad central radica en que la nueva norma propone un modelo contable único para los arrendatarios, que incluirán en el balance todos los arrendamientos (con algunas excepciones limitadas), con un impacto similar al de los actuales arrendamientos financieros. Fecha efectiva para ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2019.

(iii) Modificaciones y/o interpretaciones

- Modificación a la NIC 7 Iniciativa de desgloses (publicada en enero de 2016). Introduce requisitos de desglose adicionales con el fin de mejorar la información proporcionada a los usuarios. Fecha efectiva para ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2017.
- Modificación a la NIC 12 Reconocimiento de activos por impuesto diferido por pérdidas no realizadas (publicada en enero de 2016). Clarifica los principios establecidos respecto al reconocimiento de activos por impuesto diferido por pérdidas no realizadas. Fecha efectiva para ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2017.
- Modificación a la NIIF 2 Clasificación y Valoración de pagos basados en acciones (publicada en junio de 2016). Se trata de modificaciones limitadas que aclaran cuestiones concretas como los efectos de las condiciones de devengo en pagos basados en acciones a liquidar en efectivo, la clasificación de pagos basados en acciones cuando tienen cláusulas de liquidación por el neto y algunos aspectos de las modificaciones del tipo de pago basado en acciones (efectivo o acciones). Fecha efectiva para ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2018.
- Modificación a la NIIF 4 Contratos de seguros (publicada en septiembre de 2016). Permite a las entidades del alcance de la NIIF 4, la opción de aplicar la NIIF 9 (“overlay approach”), o su exención temporal. Fecha efectiva para ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2018.
- Modificación a la NIC 40 Reclasificación de inversiones inmobiliarias (publicada en diciembre de 2016). La modificación clarifica que una reclasificación de una inversión desde o hacia inversión inmobiliaria sólo está permitida cuando existe evidencia de un cambio de su uso. Fecha efectiva para ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2018.
- Mejoras a la NIIF Ciclo 2014-2016 (publicada en diciembre de 2016). Modificaciones menores de una serie de normas, entre las que destacan la NIIF 1 Adopción por primera vez de las NIIF, NIIF 12 Revelación de participaciones en otras entidades y la NIC 28 Inversiones en entidades asociadas y negocios conjuntos. Fecha efectiva para ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2018, en función de la mejora.
- IFRIC 22 Transacciones y anticipos en moneda extranjera (publicada en diciembre de 2016). Esta interpretación establece la “fecha de transacción”, a efectos de determinar el tipo de cambio aplicable en transacciones con anticipos en moneda extranjera. Fecha efectiva para ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2018.
- Modificaciones NIIF 10 y NIC 28 Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada/negocio conjunto (publicada en septiembre de 2014). Clarifica en relación al resultado de estas operaciones si se trata de negocios o activos. No se dispone de fecha efectiva, se ha diferido indefinidamente su adopción en la UE y su aplicación según el IASB.

A la fecha actual, el Grupo está evaluando los impactos que la aplicación futura de estas normas podría tener en las cuentas anuales consolidadas una vez entren en vigor, no siendo posible realizar una estimación razonable de sus efectos hasta que dicho análisis esté completo. En el caso de la NIIF 16 (Arrendamientos), ésta norma sustituirá a la NIC 17 actual y será de aplicación a partir del 1 de enero de 2019, la novedad principal radica en un modelo contable único para los arrendatarios, que incluirán en el balance todos los arrendamientos (con alguna excepción limitada) como si fueran compras financiadas, esto es con un impacto similar al de los actuales arrendamientos financieros. Por el contrario, en el caso de los arrendadores, se continuará con un modelo dual, similar al que actualmente está vigente con la NIC 17.

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

Entidades dependientes

La consolidación se ha realizado por el método de integración global para aquellas sociedades sobre las que se tiene la mayoría de votos en sus órganos de representación y decisión o, sin tenerla, se ejerce la gestión efectiva de las mismas y por el método de participación para aquellas sociedades multigrupo gestionadas conjuntamente con terceros.

Los estados financieros de las sociedades del Grupo utilizados en el proceso de consolidación son los correspondientes al 31 de diciembre de 2016.

(a) 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.

Una entidad estructurada es aquella diseñada de modo que los derechos de voto y otros derechos similares no son el factor primordial a la hora de decidir quién controla la entidad, por ejemplo en el caso de que los posibles derechos de voto se refieran exclusivamente a tareas administrativas y las actividades pertinentes se rijan por acuerdos contractuales.

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.

Las transacciones y saldos mantenidos con empresas del Grupo y los beneficios o pérdidas no realizados han sido eliminados en el proceso de consolidación. No obstante, las pérdidas no realizadas han sido consideradas como un indicador de deterioro de valor de los activos transmitidos.

Las políticas contables de las entidades dependientes se han adaptado a las políticas contables del Grupo, para transacciones y otros eventos que, siendo similares se hayan producido en circunstancias parecidas.

Las cuentas anuales o estados financieros de las entidades dependientes utilizados en el proceso de consolidación están referidos a la misma fecha de presentación y mismo periodo que los de la Sociedad Dominante.

(b) Combinaciones de negocios

En las combinaciones de negocios, el Grupo aplica el método de adquisición. La fecha de adquisición es aquella en la que el Grupo obtiene el control del negocio adquirido. La contraprestación transferida se determina en la fecha de adquisición por la suma de los valores razonables de los activos entregados, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio neto emitidos por el Grupo a cambio del control de la entidad adquirida. Los costes de adquisición, tales como los honorarios profesionales, no forman parte del coste de la combinación de negocios y se imputan a la cuenta de resultados consolidada.

Por otro lado, la contraprestación contingente, en su caso, se valora a valor razonable a la fecha de adquisición. La modificación posterior del valor razonable de la contraprestación contingente se imputa a la cuenta de resultados consolidada salvo que dicha modificación tenga lugar dentro del límite de tiempo de un año que se establece como periodo de contabilidad provisional, en cuyo caso modificará el fondo de comercio.

El fondo de comercio se calcula como la diferencia entre la suma de la contraprestación transferida, más los intereses minoritarios, más el valor razonable de cualquier participación previa en la adquirida, menos los activos netos identificables de la adquirida.

En el caso de que el coste de adquisición de los activos netos identificables fuese inferior a su valor razonable, este menor valor se reconoce la cuenta de resultados consolidada del ejercicio.

(c) Homogeneización de partidas

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

Durante el ejercicio 2016, la fecha de cierre contable de las cuentas anuales de todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación fue la misma o han sido homogeneizadas temporalmente para su coincidencia con la fecha de cierre de la Sociedad Dominante.

(d) Perímetro de consolidación

Las Sociedades Dependientes incluidas en el perímetro de consolidación al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2016, integradas por el método de integración global, son las siguientes:



Ejercicio 2016:

Denominación / Domicilio / Actividad *	Participación %	Euros							
		Capital	Prima de emisión	Resto de Patrimonio Neto	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio	Valor en Libros		
							Coste	Deterioro	Valor Neto Contable
Fidere Comunidad, S.L. (Sociedad Unipersonal) Avda. Manoteras 46 - 28050 Madrid Arrendamiento de viviendas	100%	3.002	2.889.071	8.014.444	395.883	11.302.400	11.794.718	-	11.794.718
Fidere Vivienda, S.L. (Sociedad Unipersonal) Avda. Manoteras 46 - 28050 Madrid Arrendamiento de viviendas	100%	3.002	16.955.350	34.700.355	2.307.707	53.966.414	48.797.269	-	48.797.269
Fidere IP 3, S.L. (Sociedad Unipersonal), (antes Egicam Plan Joven, S.L.U.) Avda. Manoteras 46 - 28050 Madrid Arrendamiento de viviendas	100%	4.805.212	3.551.262	5.467.107	153.421	13.977.002	8.424.862	-	8.424.862
Fidere Vivienda 2, S.L. (Sociedad Unipersonal) Avda. Manoteras 46 - 28050 Madrid Arrendamiento de viviendas	100%	1.328.000	11.925.000	2.394.760	1.486.961	17.134.721	16.197.203	-	16.197.203
Fidere Vivienda 3, S.L. (Sociedad Unipersonal), (antes Yuncai Investments, S.L.U.) Avda. Manoteras 46 - 28050 Madrid Arrendamiento de viviendas	100%	3.000	-	2.033.595	73.194	2.109.789	2.040.823	-	2.040.823

Fidere IP, S.L. (Sociedad Unipersonal), (antes Hercesa Intermediación y Patrimonio, S.L.) Avda. Manoteras 46 - 28050 Madrid Arrendamiento de viviendas **	100%	2.400.000	-	635.868	(238.425)	2.797.443	1.600.000	-	1.600.000
Fidere IP 2, S.L. (Sociedad Unipersonal), (antes Ferrrocarril Intermediación y Patrimonio, S.L.U.) Avda. Manoteras 46 - 28050 Madrid Arrendamiento de viviendas **	100%	8.800.000	-	(1.920.556)	(952.180)	5.927.264	6.126.561	-	6.126.561
Fidere Gestión de Vivienda, S.L. (Sociedad Unipersonal) Avda. Manoteras 46 - 28050 Madrid Arrendamiento de viviendas **	100%	3.001	13.823.687	(1.215.053)	19.106	12.630.741	14.005.156	-	14.005.156
Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L. (Sociedad Unipersonal) Avda. Manoteras 46 - 28050 Madrid Arrendamiento de viviendas **	100%	3.003	16.453.924	(11.534.619)	(2.425.709)	2.496.599	4.553.494	-	4.553.494
Fidere IP 4, S.L. (Sociedad Unipersonal), (antes Interisolux Alcorcón Vivienda Joven, S.L.) Avda. Manoteras 46 - 28050 Madrid Arrendamiento de viviendas **	100%	390.000	2.010.000	1.495.923	113.713	4.009.636	2.530.139	-	2.530.139
Total		17.738.220	67.608.294	40.071.824	933.671	126.352.009	116.070.225	-	116.070.225

* No auditadas.

** Se trata de sociedades adquiridas en el ejercicio 2016, que presentan activos con valores razonables por encima del valor neto contable, y por lo tanto en opinión de los Administradores no existe riesgo de recuperabilidad en el valor de las participaciones.

Ejercicio 2015:

Denominación / Domicilio / Actividad *	Participación %	Euros									
		Directa	Capital	Prima de emisión	Resto de Patrimonio Neto	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio	Valor en Libros			
								Coste	Deterioro	Valor Neto Contable	
Fidere Comunidad, S.L. (Sociedad Unipersonal) Calle 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		

*No auditadas

Durante el ejercicio 2016 se han producido variaciones en el perímetro de consolidación respecto al ejercicio 2015 al haberse incluido las nuevas adquisiciones en el mismo.

Las variaciones del perímetro de consolidación durante el ejercicio 2016 han sido las siguientes:

- a) Adquisición de Fidere Vivienda 3, S.L.U. (anteriormente denominada Yuncai Investments, S.L.U.) por importe de 3.000 euros.
- b) Adquisición de Fidere IP, S.L.U. (anteriormente denominada Hercesa Intermediación y Patrimonios, S.L.) por importe de 1.600.000 euros.
- c) Adquisición de Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U. por importe de 14.005.156 euros.
- d) Adquisición de Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U. por importe de 4.553.494 euros.
- e) Adquisición de Fidere IP 2, S.L.U. (anteriormente denominada Ferrocarril Intermediación y Patrimonios, S.L.U.), por importe de 6.126.561 euros.
- f) Adquisición de Fidere IP 4, S.L.U. (anteriormente denominada Interisolux Alcorcón Vivienda Joven, S.L), por un importe de 1.150.694 euros.

Las adquisiciones descritas en los puntos c,d,e se han realizado tomando como base un estudio realizado por un experto independiente, PriceWaterhouseCoopers, S.A donde se estima el valor de los principales activos asociados a cada sociedad adquirida.

Véase detalle en Nota 6.

2.3 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.

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La información contenida en estas cuentas anuales consolidadas es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante del Grupo.

La preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo de conformidad con NIIF-UE requiere la aplicación de estimaciones contables relevantes y la realización de juicios, estimaciones e hipótesis en el proceso de aplicación de las políticas contables del Grupo. En este sentido, se resume a continuación un detalle de los aspectos que han implicado un mayor grado de juicio, complejidad o en los que las hipótesis y estimaciones son significativas para la preparación de los estados financieros consolidados.

a) Estimaciones contables relevantes e hipótesis

- Cálculo del valor razonable de las inversiones inmobiliarias y posible deterioro de valor, (Nota 7).
- Corrección valorativa por insolvencia de clientes: la revisión de saldos se realiza de manera individual en base a la experiencia histórica de la Dirección.
- Cálculo del valor razonable de determinados instrumentos financieros.
- La evaluación de provisiones y contingencias.
- La gestión del riesgo financiero, (Nota 11).
- Cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliaria, (Nota 1).
- Definición de las transacciones realizadas por el Grupo como una combinación de negocios acorde a la NIIF 3, acorde a otras normas contables o como adquisición de activos, (Nota 6).



b) Cambios de estimación

Asimismo, a pesar de que todas las estimaciones realizadas por los Administradores, se han efectuado sobre la base de la mejor información disponible al cierre de los ejercicios 2016 y 2015, 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 en base a la NIC 8.

2.5 Agrupación de partidas

Determinadas partidas del estado de situación financiera consolidado, de la cuenta de resultados consolidada, del estado del resultado global consolidado, del estado 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.

2.6 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.

2.7 Comparación de la información

La información contenida en esta memoria consolidada referida al ejercicio 2015 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2016.

2.8 Empresa en funcionamiento

Al 31 de diciembre de 2016 el Grupo presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 19.822.846 euros. Esta situación se origina, principalmente, por la deuda financiera mantenida con su accionista mayoritario por importe de 12.886.219 euros. Los Administradores estiman que esta situación se solventará en el ejercicio 2017 con la generación de flujos operativos superiores a los del ejercicio 2016, derivada de la consolidación de las adquisiciones llevadas a cabo en 2016, así como de los nuevos activos que se prevén adquirir en 2017 (Nota 21). En todo caso, los Administraciones estiman que el Grupo cuenta con el apoyo financiero de su accionista mayoritario, como muestran las aportaciones recibidas en el ejercicio 2016 por importe de 20.758.944 euros (Nota 12), así como la manifestación de no exigibilidad de la deuda corriente por parte de Tethys Investments, S.à r.l. (accionista mayoritario de Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l.) y Tethys Topco, S.à r.l. (accionista mayoritario de Tethys Investments, S.à r.l.), lo que pone de manifiesto, en su opinión, su intención de continuar prestando el apoyo financiero y operativo suficiente al Grupo para mantener sus operaciones en el medio y largo plazo.

Por todos estos motivos los Administradores de la Sociedad Dominante, han formulado las cuentas anuales consolidadas adjuntas de acuerdo con el principio de empresa en funcionamiento.



3. APLICACIÓN DEL RESULTADO DE LA SOCIEDAD DOMINANTE

Los Administradores de la Sociedad Dominante, propondrán a la Junta General de Accionistas la distribución del beneficio del ejercicio 2016 por importe de 729.145 euros tal y como se muestra a continuación:

	Euros
Base de reparto:	
Beneficio obtenido en el ejercicio	729.145
Distribución:	
A reserva legal	72.914,5
A dividendos	656.230,5

3.1 Limitaciones para la distribución de dividendos

La Sociedad Dominante 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).

4. 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 2016, han sido las siguientes:

4.1 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 estado de situación financiera consolidado.

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.

4.2 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del estado de situación financiera 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, a partir de estudios internos realizados por la Dirección.

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 4.7.

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.

4.3 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 estado de situación financiera 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.

4.4 Instrumentos financieros

4.4.1 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 dichas correcciones, 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.

4.4.2 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.



4.4.3 Instrumentos de patrimonio – acciones propias

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

La adquisición por el Grupo de instrumentos de patrimonio de la Sociedad Dominante se presenta por el coste de adquisición de forma separada como una minoración del patrimonio neto en el estado de situación financiera consolidado, con independencia del motivo que justificó su adquisición. En las transacciones realizadas con instrumentos de patrimonio propio no se reconoce ningún resultado.

La amortización posterior de los instrumentos de patrimonio de la Sociedad Dominante, da lugar a una reducción de capital por el importe del nominal de dichas acciones y la diferencia positiva o negativa entre el precio de adquisición y el nominal de las acciones se carga o abona a cuentas de reservas.

Los costes de transacción relacionados con instrumentos de patrimonio propio, se registran como una minoración del patrimonio neto, una vez considerado cualquier efecto fiscal.

4.5 Técnicas de valoración e hipótesis aplicables para la mediación del valor razonable

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 período en que se ha producido el cambio.

4.6 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.



4.7 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

En éste epígrafe del estado de situación financiera 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.

4.8 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 estado de situación financiera consolidado. Los beneficios o pérdidas puestos de manifiesto se imputan directamente a la cuenta de resultados consolidada del ejercicio en que se producen.

4.9 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 cogida 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, de 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 de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el 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.

4.10 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".

4.11 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.

4.12 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.

4.13 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.

4.14 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.

4.15 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.

5. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

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 2016 y 2015 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 2016 y cálculo del EBITDA

Ejercicio 2016	Euros	
	Sector Residencial	Total
Ingresos	16.785.936	16.785.936
Otros ingresos	121.938	121.938
Costes Indirectos	(8.605.096)	(8.605.096)
Margen Neto	49,10%	49,10%
EBITDA	8.302.778	8.302.778
	% s/ ingresos	49,46%
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	2.092.220	2.092.220
Amortizaciones	(3.787.091)	(3.787.091)
Subvenciones	82.881	82.881
Diferencia por combinaciones de negocios	244.967	244.967
Otros resultados	3.484	3.484
Resultado financiero	(3.972.353)	(3.972.353)
Resultado consolidado antes de impuestos	2.966.886	2.966.886
Impuesto sobre beneficios	(523.055)	(523.055)
Resultado consolidado del ejercicio	2.443.831	2.443.831
	% s/ ingresos	14,56%

Cuenta de resultados consolidada segmentada del ejercicio 2015 y cálculo del EBITDA

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)
Resultado consolidado antes de impuestos	(1.551.291)	(1.551.291)
Resultado consolidado del ejercicio	(1.551.291)	(1.551.291)
	% s/ ingresos	(13,64%)
		(13,64%)

Otra información

El Grupo presenta sus resultados de acuerdo con la normativa contable generalmente aceptada (NIIF), no obstante, la Dirección considera que ciertas Medidas Alternativas de Rendimiento (en adelante "APMs") proporcionan información financiera adicional útil que debería ser considerada a la hora de evaluar el rendimiento. La Dirección utiliza la siguiente APM, en la toma de decisiones financieras, operativas y de planificación, así como para evaluar el rendimiento del Grupo.

EBITDA

- Definición: Resultado de las operaciones antes de deterioros y resultados por enajenación del inmovilizado, amortizaciones, subvenciones, y otros ingresos y gastos no recurrentes, entre ellos el resultado por diferencias por combinaciones de negocio.
- Explicación del uso: El EBITDA proporciona un análisis del resultado de las operaciones antes de deterioros y resultados por enajenación del inmovilizado, amortizaciones, subvenciones, y otros ingresos y gastos no recurrentes, al todas ellas variables que no presentan caja y/o que pueden variar sustancialmente de compañía a compañía dependiendo de las políticas contables y del valor contable de los activos.

El EBITDA es la mejor aproximación al Flujo de Caja Operativo antes de impuestos y refleja la generación de caja antes de la variación del Fondo de Maniobra (calculado como la diferencia entre el total de activos corriente y pasivo corriente).

El Grupo emplea el EBITDA como punto de partida para calcular el Flujo de Caja añadiendo la variación del Fondo de Maniobra.

- Coherencia: El criterio utilizado para calcular el EBITDA en el mismo que el año anterior.



El detalle de los ingresos y valor neto en libros de los activos inmobiliarios al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es como sigue:

Promoción	Euros		
	2016		
	Ingresos (*)	%	Coste neto
Carabanchel 31	199.833	1%	13.928.558
Vallecas 22	58.436	1%	4.700.456
Vallecas 35	64.196	1%	4.806.128
Vallecas 36	66.931	1%	4.772.878
Vallecas 50	352.938	2%	24.637.343
Vara del Rey 12	25.156	0%	1.649.388
Edificios Tres Cantos	572.910	3%	31.797.017
Colmenar Viejo	130.656	1%	10.807.140
Edificio en calle Hércules, 35 (Móstoles)	136.395	2%	8.922.330
Torrejón de Ardoz	257.773	1%	19.818.137
Carabanchel 3	568.927	3%	6.680.629
Carabanchel 9	683.137	4%	9.539.453
Carabanchel 12	396.977	2%	5.305.109
Carabanchel 15	476.981	3%	5.046.922
Carabanchel 18	374.816	2%	6.109.362
Carabanchel 19	527.533	3%	5.602.613
Carabanchel 20	467.482	3%	5.121.573
Lopez de Vega	83.084	0%	1.410.674
San Cristóbal de los Angeles	237.390	1%	3.605.320
Vallecas 2	638.201	4%	9.424.030
Vallecas 3	791.299	5%	9.268.776
Vallecas 5	753.570	4%	8.232.926
Paracuellos Jarama	685.397	3%	9.686.354
Torrejón de Ardoz	2.202.088	14%	43.800.034
Torrejón de Ardoz	848.090	5%	49.941.721
Alcorcón	340.945	2%	3.881.500
Barcelona	905.138	5%	12.752.044
Guadalajara	84.870	1%	3.301.850
Valdemoro	135.826	1%	2.173.247
Rivas	228.137	1%	2.397.185
Móstoles	188.092	1%	8.626.771
Alcalá	121.989	1%	7.157.327
Alcalá 19	45.046	0%	9.247.857
Las Rozas	680.758	4%	48.266.900
Getafe	1.125.622	7%	20.904.240
Móstoles	1.329.317	8%	22.758.046
Alcorcón	-	0%	15.270.122
Total ingresos	16.785.936	100%	461.351.960

(*) Rentas obtenidas dentro del Grupo contable.

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
Paracuellos del Jarama	553.703	5%	10.612.757
Torrejón de Ardoz	2.201.416	19%	47.027.666
Alcorcón	306.312	3%	3.908.738
Barcelona	866.514	7%	12.862.001
Guadalajara	57.141	1%	3.204.704
Valdemoro	109.312	1%	2.190.625
Rivas	209.747	2%	2.417.814
Getafe	1.078.223	9%	21.254.339
Móstoles	903.187	8%	23.129.815
Total ingresos	11.375.245	100%	201.986.870

Desde un punto de vista geográfico, todos los ingresos se generan en España en tres zonas: 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			
	31/12/2016		31/12/2015	
	Ingresos	%	Ingresos	%
Comunidad de Madrid	15.795.928	94%	10.451.168	91%
Barcelona	905.138	5%	866.514	8%
Guadalajara	84.870	1%	57.563	1%
Total	16.785.936	100%	11.375.245	100%

Como se muestra en la tabla anterior, el Grupo localiza la mayor parte de la actividad en la Comunidad de Madrid con un 94% en el ejercicio 2016 (91% en el ejercicio 2015).

6. COMBINACIÓN DE NEGOCIOS

Tal y como se escribe en la Nota 2.2, "Cambios en el perímetro de consolidación", en el ejercicio 2016 han tenido lugar diversas adquisiciones de sociedades, las cuales han sido consideradas combinaciones de negocio. El detalle es el siguiente:

- a) Con fecha 4 de julio de 2016, la Sociedad Dominante ha adquirido a la sociedad Donatien Investments, S.A. el 100% de las acciones de la sociedad Fidere Vivienda 3, S.L.U. (anteriormente denominada Yuncai Investments, S.L.U.) por importe de 3.000 euros, totalmente desembolsadas en el momento de la adquisición. La sociedad no tenía inversiones inmobiliarias a la fecha de incorporación al grupo.

- b) Con fecha 14 de julio de 2016, la Sociedad Dominante ha adquirido el 100% de las acciones de la Sociedad Fidere IP, S.L.U. (anteriormente denominada Hercesa Intermediación y Patrimonios, S.L) por importe de 1.600.000 euros, totalmente desembolsadas en el momento de la adquisición. El 30% de las acciones adquiridas eran propiedad de la sociedad vinculada, Intermediación y Patrimonios, S.L.U. La sociedad adquirida tenía 99 unidades residenciales, 124 plazas de garaje (99 anejas y 25 independientes) y 99 trasteros en Móstoles, localidad de la Comunidad de Madrid a la fecha de incorporación al grupo.
- c) Con fecha de 27 de septiembre de 2016, la Sociedad Dominante ha adquirido el 100% de las acciones de las Sociedad Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U. por importe de 14.005.156 euros, totalmente desembolsadas en el momento de la adquisición, a la sociedad vinculada Spanish Residential (Leasing) Holdco, B.V. La sociedad tenía 462 unidades residenciales, 16 plazas de garaje y 3 locales en varias zonas de Vallecas, 168 unidades residenciales, 2 plazas de garaje en Carabanchel y 22 unidades residenciales en Vara del Rey, todas ellas en la localidad de Madrid a la fecha de incorporación al grupo.
- d) Con fecha de 27 de septiembre de 2016, la Sociedad Dominante ha adquirido el 100% de las acciones de la Sociedad Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U. por importe de 4.553.494 euros, totalmente desembolsados en el momento de la adquisición a la sociedad vinculada Spanish Residential (Leasing) Holdco, B.V. La sociedad tenía 424 unidades residenciales y 4 plazas de garaje en Tres Cantos, 111 unidades residenciales en Colmenar Viejo, 96 unidades residenciales en Móstoles y 238 unidades residenciales y 20 plazas de garaje, todas ellas en Torrejón de Ardoz, localidad de la Comunidad de Madrid a la fecha de incorporación al grupo.
- e) Con fecha de 27 de septiembre de 2016, la Sociedad Dominante ha adquirido el 100% de las acciones de la Sociedad Fidere IP 2, S.L.U. (anteriormente denominada Ferrocarril Intermediación y Patrimonios, S.L.U.), por importe de 6.126.561 euros, totalmente desembolsadas en el momento de la adquisición a la sociedad vinculada Intermediación y Patrimonios, S.L.U. La sociedad adquirida tenía 80 unidades residenciales y 2 plazas de garaje en Alcalá de Henares y 400 unidades residenciales y 6 plazas de garaje en Las Rozas, todas ellas en la Comunidad de Madrid a la fecha de incorporación al grupo.
- f) Con fecha 30 de diciembre de 2016 la Sociedad Dominante ha adquirido el 100% de las acciones de las Sociedad Fidere IP 4, S.L.U. (anteriormente denominada Interisolux Alcorcón Vivienda Joven, S.L), por un importe de 1.150.694 euros, mediante dos transacciones, totalmente desembolsadas en el momento de la adquisición. La sociedad adquirida tenía 138 unidades residenciales y 11 locales en Alcorcón, todas ellas en la Comunidad de Madrid a la fecha de incorporación al grupo.

En relación con las adquisiciones realizadas a sociedades del grupo o vinculadas (Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U., Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U., y Fidere IP 2, S.L.U. (anteriormente denominada Ferrocarril Intermediación y Patrimonios, S.L.U.) al tratarse de operaciones entre partes vinculadas, su registro contable queda fuera del alcance de la NIIF 3, sobre combinaciones de negocios. La Dirección de la Sociedad Dominante ha registrado dichas operaciones considerando el valor neto contable de los activos y pasivos de dichas sociedades.

Tal y como se menciona en la Nota 2.2, para las adquisiciones realizadas a sociedades del grupo o vinculadas, el precio de estas transacciones se ha determinado tomando como base un estudio realizado por un experto independiente, PriceWaterhouseCoopers, S.A donde se ha estimado el valor de los principales activos asociados a cada sociedad adquirida.

Para las combinaciones de negocio por las adquisiciones de Fidere Vivienda 3, S.L.U. (anteriormente denominada Yuncai Investments, S.L.U.), Fidere IP, S.L.U. (anteriormente denominada Hercesa Intermediación y Patrimonios, S.L.) y Fidere IP 4, S.L.U. (anteriormente denominada Interisolux Alcorcón Vivienda Joven, S.L), dado que el control de las sociedades se ha obtenido mediante la compra de participaciones a terceros ajenos al grupo, se han valorado en base a la NIIF 3, que regulan el registro de las combinaciones de negocios.

La Dirección, mediante la adquisición de los negocios descritos, continuar con su estrategia de crecimiento en el mercado residencial.

Activos adquiridos y pasivos asumidos en la fecha de adquisición

Los activos y pasivos de las sociedades que han sido reconocidos en la fecha de adquisición, en el ejercicio 2016, son los siguientes:

	Euros					
	Fidere Vivienda 3, S.L.U. 04.07.2016	Fidere IP, S.L.U. 14.07.2016	Fidere Gestión Vivienda, S.L.U.	Fidere Gestión Vivienda 2, S.L.U.	Fidere IP 2, S.L.U.	Fidere IP 4, S.L.U. 30.12.2016
Activo no corriente:	-	8.673.411	54.812.820	71.808.746	58.562.969	15.295.228
Inversiones inmobiliarias	-	8.633.372	54.595.638	71.550.681	57.920.283	15.260.000
Otros activos financieros a largo plazo	-	29.956	217.182	258.065	158.319	-
Activos por Impuesto Diferido	-	10.083	-	-	484.367	35.228
Activo corriente:	3.015	821.605	1.321.884	3.287.220	1.573.047	391.000
Deudores comerciales	1.784	33.993	268.424	1.006.450	267.906	78.000
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.231	787.612	998.830	2.129.976	1.290.141	313.000
Inversiones Financieras a Corto Plazo	-	-	54.630	63.546	15.000	-
Periodificaciones a Corto Plazo	-	-	-	87.248	2.554	-
Pasivo no corriente:	-	(6.418.431)	(42.641.132)	(70.984.891)	(53.223.641)	(12.968.000)
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	-	(6.384.526)	(35.362.834)	(54.464.939)	(40.216.500)	-
Deudas con empresas de grupo y asociadas	-	-	(6.982.278)	(16.136.087)	(12.656.345)	(1.579.000)
Otros pasivos financieros a largo plazo	-	(33.905)	(296.020)	(383.865)	(350.796)	(11.389.000)
Pasivo corriente:	(11.070)	(3.367)	(842.108)	(1.090.496)	(562.937)	(126.000)
Otros pasivos financieros a corto plazo	-	-	-	(276.654)	-	(22.000)
Deudas con empresas de grupo y asociadas	-	-	(560.678)	(153.348)	(238.581)	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	(11.070)	(3.367)	(281.430)	(660.494)	(177.265)	(104.000)
Provisiones a corto plazo	-	-	-	-	(147.091)	-
Total valor razonable de activos netos identificables adquiridos	(8.055)	3.073.218	12.651.464	3.020.579	6.349.438	2.592.228

	Euros					
	Fidere Vivienda 3, S.L.U.	Fidere IP, S.L.U.	Fidere Gestión Vivienda, S.L.U.	Fidere Gestión Vivienda 2, S.L.U.	Fidere IP 2, S.L.U.	Fidere IP 4, S.L.U.
Valor razonable de los activos netos adquiridos	(8.055)	3.073.218	12.651.464	3.020.579	6.354.438	2.592.228
Menos -Contraprestación transferida	3.000	1.600.000	14.005.156	4.553.494	6.126.561	1.150.694
Diferencia	(11.055)	1.473.218	(1.353.692)	(1.532.915)	227.877	1.441.534

El importe por la diferencia entre la contraprestación transferida y el valor razonable de los activos netos adquiridos, se registra con cargo/ abono al epígrafe "Diferencias por combinaciones de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

El flujo de caja neto en la adquisición ha sido el siguiente:

	Euros					
	Fidere Vivienda 3, S.L.U.	Fidere IP, S.L.U.	Fidere Gestión Vivienda, S.L.U.	Fidere Gestión Vivienda 2, S.L.U.	Fidere IP 2, S.L.U.	Fidere IP 4, S.L.U.
Contraprestación transferida	3.000	1.600.000	14.005.156	4.553.494	6.126.561	1.150.694
Menos -Contraprestación transferida	(1.231)	(787.612)	(998.830)	(2.129.976)	(1.290.141)	(313.000)
Diferencia	1.769	812.388	13.192.768	2.423.518	4.836.420	837.694

Asimismo, el valor razonable de las cuentas por cobrar adquiridas, principalmente de naturaleza comercial, ascendía a 1.656.557 euros y no difieren de sus importes contractuales brutos. Los Administradores de la Sociedad Dominante no estiman que a la fecha de adquisición hubiera indicios de que no se fueran a cobrar en su totalidad.

Impacto de la combinación en los resultados

El ingreso y el resultado obtenido desde la integración de las sociedades descritas anteriormente, ha ascendido a 3.876.658 euros y a un resultado negativo por importe de 1.041.713 euros.

Si su adquisición hubiera tenido lugar el 1 de enero de 2016, los ingresos y el resultado aportados al Grupo hubieran aumentado en 8.228.421 euros y un resultado negativo superior por importe de 2.287.423 euros.

Durante el ejercicio 2015 no se produjeron combinaciones de negocios.

7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El movimiento habido en este capítulo del estado de situación financiera consolidado, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe, durante los ejercicios 2016 y 2015, han sido los siguientes:

Ejercicio 2016:

	Euros				
	Saldo al 31/12/2015	Incorporaciones al perímetro de consolidación (Nota 6)	Adiciones/ Dotaciones	Bajas	Saldo al 31/12/2016
Coste:					
Terrenos	76.218.884	68.933.690	17.400.808	(1.164.414)	161.388.968
Construcciones	130.693.406	139.073.001	41.846.964	(3.026.933)	308.586.438
Total coste	206.912.290	208.006.691	59.247.772	(4.191.347)	469.975.406
Amortización acumulada:					
Construcciones	(4.925.420)	-	(3.787.091)	89.065	(8.623.446)
Total amortización acumulada	(4.925.420)	-	(3.787.091)	89.065	(8.623.446)
Inversiones inmobiliarias netas	201.986.870	208.006.691	55.460.681	(4.102.282)	461.351.960

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.

Altas por incorporaciones al perímetro

Las adiciones de los activos adquiridos en el ejercicio 2016 correspondieron a las siguientes operaciones:

- Adiciones al perímetro de consolidación correspondiente a los activos inmobiliarios asociados a la adquisición de la sociedad Fidere IP, S.L.U. (anteriormente denominada Hercesa Intermediación y Patrimonios, S.L.) compuesto de un edificio de viviendas situado en Móstoles y que se mantienen en régimen de arrendamiento con opción a compra. El inmueble se compone de 99 viviendas y 124 plazas de garaje situadas en la calle Hydra Nº2. El valor neto contable de dichos activos a la fecha de incorporación al perímetro de consolidación ha ascendido a 8.633.372 euros.
- Adiciones al perímetro de consolidación correspondiente a los activos inmobiliarios asociados a la adquisición de la sociedad Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U. compuesto de 6 promociones inmobiliarias sitas en la Comunidad de Madrid (en las poblaciones de Carabanchel, Vallecas y Centro), compuestas por 674 inmuebles a la a la entidad Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A. Dichos inmuebles se detallan como siguen: 652 viviendas de protección oficial (con 652 garajes y 590 trasteros vinculados), 4 locales y 18 garajes no vinculados. El valor neto contable de dichos activos a la fecha de incorporación al perímetro de consolidación ha ascendido a 54.595.638 euros.
- Adiciones al perímetro de consolidación correspondiente a los activos inmobiliarios asociados a la adquisición de la sociedad Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U. compuesto de 2 promociones inmobiliarias sitas en la Comunidad de Madrid (en la población de Tres Cantos), compuestas por 428 inmuebles a la sociedad FCC Construcciones, S.A. Dichos inmuebles se detallan como siguen: 424 viviendas de protección oficial (con 424 garajes y 424 trasteros vinculados) y 4 garajes no vinculados. Dos promociones inmobiliarias sitas en la Comunidad de Madrid (en las poblaciones de Móstoles y Colmenar Viejo) compuestas por 327 inmuebles a la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB). Dichos inmuebles se detallan como siguen: 207 viviendas de protección oficial (con 327 garajes y 207 trasteros vinculados). Una promoción inmobiliaria sita en Torrejón de Ardoz compuesta por 258 inmuebles a la sociedad Fercler, S.L. Dichos inmuebles se detallan como siguen: 238 viviendas de protección oficial (con 476 garajes y 238 trasteros vinculados) y 20 garajes no vinculados. El valor neto contable de dichos activos a la fecha de incorporación al perímetro de consolidación ha ascendido a 71.550.681 euros.
- Adiciones al perímetro de consolidación correspondiente a los activos inmobiliarios asociados a la adquisición de la sociedad Fidere IP 2, S.L.U. (anteriormente denominada Ferrocarril Intermediación y Patrimonios, S.L.U) compuesto por 406 fincas sitas en el Complejo Residencial "El Montecillo" situado en el término municipal de Las Rozas de Madrid (Madrid) en el S.U.N.P V-3 El Montecillo, parcela 3-C. Un terreno sito en Alcalá de Henares (Madrid) por 1.566.926 sobre el que ha construido viviendas para uso residencial de jóvenes. Los costes incurridos en la adquisición del mismo. El valor neto contable de dichos activos a la fecha de incorporación al perímetro de consolidación ha ascendido a 57.920.283 euros.
- Adiciones al perímetro de consolidación correspondiente a los activos inmobiliarios asociados a la adquisición de la sociedad Fidere IP 4, S.L.U. (anteriormente denominado Interisolux Alcorcón Vivienda Joven, S.L.) compuesto por 138 viviendas de Protección Pública, así como los garajes y trasteros asociados a las mismas, destinadas al arrendamiento con opción a compra para jóvenes menores de 35 años y 11 locales de uso comercial. Las inversiones se sitúan en el término municipal de Alcorcón. El valor neto contable de dichos activos a la fecha de incorporación al perímetro de consolidación ha ascendido a 15.260.000 euros.

Altas

Las adiciones de los activos adquiridos en el ejercicio 2016 correspondieron a las siguientes operaciones:

- Compraventa realizada el 14 de julio de 2016 por Fidere IP, S.L.U. (anteriormente denominada Hercesa Intermediación y Patrimonios, S.L.U.) correspondiente a la adquisición de 80 viviendas en la calle Hondura nº17 de Alcalá de Henares por importe de 7.180.784 euros.
- Compraventa realizada el 14 de Julio de 2016 por Fidere Vivienda 3, S.L.U (anteriormente denominada Yuncal Investments, S.L.U.) compuesta por la compra de 2 promociones inmobiliarias sitas en la Comunidad de Madrid (en la población de Torrejón de Ardoz, Madrid), compuestas por dos edificios M8 y M14. El precio de la compraventa ascendió a 50.650.581 euros.
- Las altas registradas durante el ejercicio 2016 se corresponden con la activación de gastos por trabajos de mejoras en los distintos inmuebles del Grupo, por importe de 1.416.407 euros.

Bajas

Las bajas registradas en el ejercicio 2016 se corresponden con la venta de varias viviendas con opción de compra venta para el arrendador y que han llegado a vencimiento y han sido ejercitadas.

El Grupo ha reconocido un ingresos por enajenación de viviendas en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado - Resultados por enajenaciones y otros "de la cuenta de resultados consolidada por importe de 2.092.220 euros.

- En el ejercicio 2016, de la sociedad Fidere Vivienda 3, S.L.U. (anteriormente denominada Yuncal Investments, S.L.U.). ha vendido de la promoción de Torrejón de Ardoz M-14 y Torrejón de Ardoz M-8, 3 viviendas y 3 viviendas por importe de 875.116 euros que a la fecha de venta presentaban un valor neto contable por importe de 550.452 euros.
- En el ejercicio 2016, de la sociedad Fidere Vivienda 2, S.L.U.se han vendido de la promoción de Torrejón de Ardoz 2 y Torrejón de Ardoz 3, 19 viviendas y 12 viviendas por importe de 4.139.568 euros que a la fecha de venta presentaban un valor neto contable por importe de 2.709.930 euros y de la promoción de Paracuellos del Jarama 1 y Paracuellos del Jarama 2, 4 y 5 viviendas por importe de 1.179.818 euros, que a la fecha de venta presentaban un valor neto contable por importe de 841.900 euros.

Los compradores se han subrogado en el préstamo hipotecario que graban dichas viviendas, por importe total de 2.671.775 euros.

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



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

El Grupo ha procedido a valorar a cierre la totalidad de sus inmuebles, a partir de estudios internos realizados por la Dirección.

En opinión de los Administradores, de dichas valoraciones no se han puesto de manifiesto valores inferiores al valor neto contable a 31 de diciembre de 2016, por lo que el Grupo, no ha registrado deterioros de valor al 31 de diciembre de 2016.

El valor de mercado (GAV) de las inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio 2016, ha ascendido a 662.098.184 euros. Este valor de mercado se ha obtenido a través de una valoración interna llevado a cabo por la Sociedad.

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 2016 es el siguiente:

Promoción	m2
Carabanchel 31	7.203
Vallecas 22	2.417
Vallecas 35	2.498
Vallecas 36	2.596
Vallecas 50	12.788
Vara del Rey 12	845
Edificios Tres Cantos	31.670
Colmenar Viejo	6.574
Edificio en calle Hércules, 35 (Móstoles)	5.514
Torrejón de Ardoz	15.838
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
Lopez de Vega	716
San Cristóbal de los Angeles	3.661
Vallecas 2	9.553
Vallecas 3	9.469
Vallecas 5	8.382
Paracuellos Jarama	6.578
Torrejón de Ardoz	30.798
Torrejón de Ardoz	31.856
Alcorcón	3.380
Barcelona	7.811
Guadalajara	5.608
Valdemoro	2.118
Rivas	3.998
Móstoles	5.395
Alcalá	4.580
Alcalá 19	4.568
Las Rozas	22.068
Getafe	11.892
Móstoles	15.749
Alcorcón	8.878
Total m2	329.490

Al 31 diciembre de 2016, el grado de ocupación medio de los activos del Grupo destinados al arrendamiento es del 92% en base a los metros cuadrados arrendados (84% al 31 de diciembre de 2015).

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

Al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 no hay ningún elemento de las inversiones inmobiliarias completamente amortizado.

Asimismo, a 31 de diciembre de 2016 y 2015 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 2016 y 2015.

Tal y como se indica en la Nota 15, ciertos activos inmobiliarios se encuentran hipotecados al 31 de diciembre de 2016 y 2015.

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 2016 y 2015, los Administradores estiman que la cobertura de estas pólizas es suficiente.

8. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR

En este epígrafe el Grupo reconoce el importe pendiente de cobro por los arrendamientos de las viviendas residenciales, al 31 de diciembre del 2016 el importe asciende a 925.551 euros (444.698 euros al 31 de diciembre del 2015).

9. ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

Al cierre del ejercicio 2016 y 2015, 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. 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 del Grupo.

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.

Los cobros mínimos futuros por arrendamientos operativos considerando que el arrendador mantendrá el contrato hasta el vencimiento, son los siguientes:

	Euros *	
	31/12/2016	31/12/2015
Hasta un año	28.952.224	12.463.613
Entre uno y cinco años	30.724.456	17.380.050
Más de cinco años	1.266.387	1.455.183
Total	60.943.067	31.298.846

**Los importes del cuadro anterior incluyen los cobros por IBI y gastos de comunidad refacturados que en las cuentas anuales consolidadas se presentan neteando el gasto incurrido por el Grupo en el epígrafe "Servicios exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.*

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 2016 y 2015 son los siguientes:

	Euros	
	31/12/2016	31/12/2015
A largo plazo:		
Otros activos financieros	1.910.938	732.804
A corto plazo:		
Créditos a empresas (Nota 19)	132.513	34.241.640
Otros activos financieros	52.262	6.646
Total	2.095.713	34.981.090

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.

En el ejercicio 2016 se han cobrado parcialmente y compensado determinados créditos con determinadas sociedades vinculadas.

Al 31 de diciembre del 2016, el importe de "Créditos a empresas" asciende a 132.513 euros, por créditos entregados para cubrir necesidades de tesorería puntuales. (Nota 19).

Los ingresos financieros derivados de dichos créditos durante el ejercicio 2016 han ascendido a 261.186 euros (79.239 euros en el ejercicio 2015), 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.

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, tipo de interés y liquidez. A continuación se indican los principales riesgos financieros que impactan al Grupo:

a) Riesgo de mercado

Atendiendo a la situación actual del sector inmobiliario, y con el fin de minimizar el impacto que ésta puede provocar el Grupo 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 el Grupo si un cliente o contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales. El Grupo no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito.

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 neto registrado en el ejercicio 2016 por dicho concepto en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta asciende a un importe de 466.902 euros.

c) 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. En opinión de los Administradores, 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 estado de situación financiera consolidado adjunto, al 31 de diciembre de 2016 el Grupo presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 19.822.846 euros. Tal y como se indica en la Nota 2.8, el Grupo cuenta con apoyo de Spanish Residential Holdco, S.à r.l., accionista mayoritario de la Sociedad Dominante para hacer frente a sus obligaciones en el corto plazo, así como la manifestación de no exigibilidad de la deuda corriente por parte de Tethys Investments, S.à r.l. (accionista mayoritario de Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l.) y Tethys Topco, S.à r.l. (accionista mayoritario de Tethys Investments, S.à r.l.), 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 estado de situación financiera consolidado.

d) Riesgo de tipo de interés

El Grupo tiene préstamos a largo plazo con entidades de crédito que financian activos a largo plazo. 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... habida cuenta de los tipos de interés tan bajos existentes en el momento, si bien, el impacto de una subida del 0,5% en los tipos de interés tendría un efecto aproximado de 1,6 millones de euros en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

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

e) 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 sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a cumplir con las obligaciones legales y fiscales descritas en la Nota 1.

12. PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS

a) Capital escriturado

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el capital social de la Sociedad Dominante asciende a 10.074.324 euros, representado por 10.074.324 acciones de un euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, con una prima de emisión de 91.693.249 euros (112.505.695 euro al 31 de diciembre de 2015).

Con fecha 7 de enero de 2016 y 30 de junio de 2016, la Junta General de Accionistas aprobó el reparto de dividendos extraordinarios con cargo a prima de emisión por importe de 20.236.645 euros y

575.801 euros, respectivamente, en especie mediante la compensación de los créditos recibidos de sus filiales.

Adicionalmente, con fecha 27 de septiembre de 2016 y 30 de diciembre de 2016 se han recibido aportaciones de Socios por importe de 18.228.805 euros y 2.530.139 euros, respectivamente, para la adquisición de nuevas sociedades.

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, Spanish Residential (REIT) HoldCo S.à r.l., accionista único hasta ese momento, vendió 185 acciones de la Sociedad en el MAB, perdiendo por tanto el carácter de unipersonal. Al 31 de diciembre de 2016, el accionista con participación significativa en la Sociedad es Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l., con el 99,9% de las acciones.

El valor de cotización del Grupo a 31 de diciembre de 2016 es de 19,20 euros por acción y 19,45 euros por acción de cotización media en el ejercicio 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 2016 y 2015, 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	
	2016	2015
Reservas en Sociedades Consolidadas por integración global:		
Fidere Comunidad, S.L.U.	(669.984)	(939.604)
Fidere IP 3, S.L.U.	4.002.176	3.488.248
Fidere Vivienda, S.L.U.	(4.450.124)	(3.528.093)
Fidere Vivienda 2, S.L.U.	(575.672)	(126.569)
Total	(1.693.604)	(1.106.018)

c) Distribuciones de resultados

Las SOCIMI se hallan 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 de su accionista principal, 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 11/2009.

Consistentemente con otros grupos en el sector, el Grupo controla la estructura de capital en base al ratio de endeudamiento con terceros.

Miles de euros	31/12/2016	31/12/2015
Total endeudamiento financiero con terceros	240.764	114.730
Menos- Efectivo y otros medios equivalentes	(8.549)	(3.144)
I) Deuda con terceros neta	232.215	111.586
II) Otras deudas	106.950	2.852
III) Patrimonio neto	127.206	121.031
IV) Total (I+II+III)	466.371	235.469
Ratio de endeudamiento neto con terceros (I/IV)	49,79%	47,39%

13. SUBVENCIONES DE CAPITAL

Dentro del epígrafe "Otros pasivos financieros" del pasivo financiero a largo y corto plazo del estado de situación financiera 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. Dichas subvenciones están asociadas a los préstamos bancarios cualificados concedidos por las entidades financieras BBVA, Bankia e Ibercaja (Nota 15).

El movimiento de este epígrafe durante los ejercicios 2016 y 2015 ha sido el siguiente:

	Euros				
	31/12/2015	Altas	Traspasos	Aplicaciones	31/12/2016
Subvenciones a largo plazo (Nota 15)	8.648.685	-	(82.881)	-	8.565.804
Subvenciones a corto plazo (Nota 15)	82.881	-	82.881	(82.881)	82.881
Total	8.731.566	-	-	(82.881)	8.648.685

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

En este sentido, durante los ejercicios 2016 y 2015 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 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 2016 y 2015 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 2016 y 2015 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 2016 y 2015, son los siguientes:

	Euros	
	31/12/2016	31/12/2015
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	214.505.020	86.324.084
Subvenciones de capital (Nota 13)	8.565.804	8.648.685
Otros pasivos financieros	2.935.451	1.323.417
Otras deudas	94.063.294	-
Total Deudas a largo plazo	320.069.569	96.296.186
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	13.123.261	7.519.856
Subvenciones de capital (Nota 13)	82.881	82.881
Otros pasivos financieros	1.007.583	10.830.920
Otras deudas	12.886.219	2.851.679
Total Deudas a corto plazo	27.643.495	21.285.336
Total Deudas financieras a corto y largo plazo	347.169.513	117.581.522

El valor razonable de la deuda financiera no difiere de su valor contable al 31 de diciembre de 2016 y 2015. La totalidad de la deuda financiera se contabiliza a coste amortizado.

Deudas con entidades de crédito a largo y corto plazo

La deuda registrada por el Grupo a 31 de diciembre de 2016 y 2015 se corresponde con préstamos bancarios con garantía hipotecaria. Los gastos de formalización de dichas deudas se encuentran neteando la deuda en el epígrafe "Deudas con entidades de crédito a largo plazo" del estado de situación financiera consolidado adjunto.

A continuación se detalla la información de los préstamos al 31 de diciembre de 2016:

Ejercicio 2016

Deuda	Fecha inicio	Último vencimiento	Euros		Promoción asociada al Préstamo	Sociedad del Grupo
			Nominal	Pendiente a 31.12.2016		
BBVA	30/10/2009	30/10/2019	9.656.135	9.611.368	Carabanchel 31	Fidere Gestión Vivienda
BBVA	16/02/2009	28/02/2019	16.444.840	16.394.856	Vallecas 50	Fidere Gestión Vivienda
Bankia	11/11/2009	26/11/2019	1.110.730	1.110.730	Plaza Vara del Rey 12	Fidere Gestión Vivienda
Bankia	29/11/2007	09/04/2017	4.091.526	4.091.526	Vallecas 35	Fidere Gestión Vivienda
Caixa	30/10/2007	01/01/2018	4.172.624	4.151.761	Vallecas 36	Fidere Gestión Vivienda
Caixa	27/01/2016	01/10/2043	5.500.000	5.384.912	Móstoles: Calle Hydra 10 y 12	Fidere Gestión Vivienda 2
Caixa	28/07/2016	01/7/2044	8.000.000	7.854.319	Colmenar Viejo	Fidere Gestión Vivienda 2
Sabadell	13/07/2016	31/03/2044	13.500.000	13.406.923	Tres Cantos: Av. Castilla León 9	Fidere Gestión Vivienda 2
Sabadell	13/07/2016	31/03/2044	14.250.000	14.153.771	Tres Cantos: Av. Madrid 7	Fidere Gestión Vivienda 2
Sabadell	13/07/2016	31/03/2044	14.000.000	13.901.463	Torrejón de Ardoz: Parcela M11	Fidere Gestión Vivienda 2
BBVA	27/12/2004	27/12/2017	4.817.658	961.367	Carabanchel Ensanche 9	Fidere Vivienda *
Ibercaja	30/01/2007	30/01/2017	2.042.015	43.525	Carabanchel Ensanche 15	Fidere Vivienda *
BBVA	16/06/2008	16/06/2018	3.402.520	935.118	Carabanchel Ensanche 18	Fidere Vivienda *
BBVA	18/02/2008	18/02/2018	3.126.456	723.625	Carabanchel Ensanche 19	Fidere Vivienda *
Bankia	03/04/2008	03/04/2018	3.148.027	821.633	Carabanchel Ensanche 20	Fidere Vivienda *
Bankia	27/12/2007	27/12/2017	252.708	50.428	Calle Lope de Vega,10	Fidere Vivienda *
BBVA	29/12/2015	29/12/2019	7.174.015	2.421.044	Vallecas Ensanche 2	Fidere Vivienda *
BBVA	27/12/2015	27/10/2018	5.695.656	1.736.191	Vallecas Ensanche 3	Fidere Vivienda *
BBVA	29/12/2015	29/12/2019	6.399.797	2.060.562	Vallecas Ensanche 5	Fidere Vivienda *
Sabadell	03/12/2015	31/12/2031	4.751.000	4.655.565	Carabanchel Ensanche 3	Fidere Vivienda
Popular	29/12/2014	29/12/2021	43.125.000	40.431.421	Torrejón de Ardoz y Paracuellos del Jarama	Fidere Vivienda 2
Sabadell	03/12/2015	31/12/2035	10.406.711	9.725.576	Avenida Diagonal, Barcelona	Fidere Comunidad
Sabadell	03/12/2015	31/12/2031	1.270.000	1.301.383	Valdemoro (Calle Teresa de Calcuta, 2)	Fidere Comunidad
Sabadell	03/12/2015	31/12/2031	3.200.000	3.177.600	Fincas Urbanas Alcorcón	Fidere Comunidad
Sabadell	31/12/2015	31/12/2045	40.500.000	40.315.807	Las Rozas: El Montecillo	Fidere IP 2 (Ferrocaril)
Sabadell	03/12/2015	31/12/2032	15.359.595	15.252.078	Móstoles	Fidere IP 3 (Egicam)
Caixa	27/01/2016	01/11/2045	13.200.000	12.953.729	Buenavista - Getafe (Madrid)	Fidere IP 3 (Egicam)
TOTAL			258.597.012	227.628.281		

(*) Se corresponde con préstamos hipotecarios, subvencionados en aproximadamente un 20%. El importe nominal incluye tanto la parte subvencionada como la parte a devolver por parte del Grupo (Nota 13).

En el ejercicio 2016 se han recibido los siguientes préstamos:

- Con fecha 27 de enero del 2016, la sociedad del Grupo Fidere IP 3, S.L.U., ha formalizado un préstamo hipotecario con La Caixa por importe de 18.400.000 euros, que se divide en dos partes: 13.200.000 euros para recuperar parte de la inversión realizada por la adquisición y mejoras en las fincas y 5.200.000 euros que se destinarán a financiar la compra por terceros de las fincas de la promoción de Getafe, y que a 31 de diciembre de 2016, no se ha dispuesto. Los gastos de formalización asociados al préstamo han ascendido a 267.538 euros. Dicho préstamo se encuentra garantizado por los inmuebles de la promoción de Getafe.
- Consecuencia de los cambios en el perímetro de consolidación, se han incorporado préstamos que al 31 de diciembre de 2016 ascienden a un importe total de 130.377.436 euros.

Todos los préstamos son hipotecarios, garantizados mediante la promoción asociada a cada préstamo.

Adicionalmente, existe prenda de derechos de crédito en los dos préstamos con La Caixa de Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U., formalizados en 2016.

No existen ratios ni convenants asociados a los préstamos anteriores.

Los tipos de interés de los préstamos se encuentran referenciados al Euribor a 3m o Euribor a 12m con diferenciales de entre el 1,8% y el 2,429%. Los gastos financieros derivados de las deudas con entidades de crédito ascienden a 3.566.168 euros en el ejercicio 2016 (1.545.736 euros en el ejercicio 2015), y se encuentran registrados en el epígrafe "Gastos financieros por deudas con terceros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta

Asimismo, los tipos de interés de los préstamos bancarios cualificados se establecen legalmente todos los años por el Estado.

Otros pasivos financieros a largo y corto plazo

El epígrafe "Otros pasivos financieros a largo plazo" recoge a 31 de diciembre de 2016 un importe de 2.935.451 euros en relación a las fianzas recibidas de clientes relacionadas con los alquileres indicados en la Nota 18 (1.323.417 euros a 31 de diciembre de 2015).

Dentro del epígrafe "Otros pasivos financieros a corto plazo" a 31 de diciembre de 2015, se recogía principalmente un importe pendiente de pago por parte de Fidere Comunidad, S.L.U. que con fecha 4 de febrero de 2016 abonó por importe de 10.799.985 euros en relación con el pago aplazado hasta el 5 de febrero de 2016 del precio de la compraventa de los inmuebles adquiridos en febrero de 2014.

Otras deudas

El epígrafe "Otras deudas" recoge a 31 de diciembre de 2016 el importe de los préstamos recibidos de Tethys Investments, S.à r.l. y Tethys Holco, S.à r.l. (Nota 19).

El detalle por vencimientos al 31 de diciembre de 2016 y 2015 de los pasivos financieros es el siguiente:

Ejercicio 2016	Euros						
	2017	2018	2019	2020	2021 y siguientes	No determinado	Total
Deudas con entidades de crédito	13.123.261	11.837.801	35.885.093	9.672.060	157.110.066	-	227.628.281
Subvenciones de capital	82.881	82.881	82.881	82.881	8.317.161	-	8.648.685
Otros pasivos financieros	1.007.583	-	-	-	-	2.935.451	3.943.034
Otras deudas	12.886.219	-	51.833.452	4.546.315	37.683.527	-	106.949.513
Total	27.099.944	11.920.682	87.801.426	14.301.256	203.110.754	2.935.451	347.169.513

Ejercicio 2015	Euros						
	2016	2017	2018	2019	2020 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
Otras deudas	-	-	-	-	-	2.851.679	2.851.679
Total	18.433.657	8.287.847	7.968.088	7.899.419	70.817.415	4.175.096	117.581.522

Garantías comprometidas con terceros

A 31 de diciembre de 2016, al igual que a 31 de diciembre del 2015, existe un aval con Bankia por la sociedad del Grupo Fidere IP 3, S.L.U. (anteriormente denominada Egicam Plan Joven, S.L.U.), por importe de 329.000 euros.

16. INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

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 consolidadas en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	31/12/2016	31/12/2015
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	42	80
Ratio de operaciones pagadas	45	80
Ratio de operaciones pendientes de pago.	28	78
	Euros	Euros
Total pagos realizados	7.660.677	7.706.773
Total pagos pendientes	1.587.103	991.234

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores en estas cuentas anuales consolidadas, se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, si bien exclusivamente respecto de las sociedades radicadas en España consolidadas por integración global o proporcional.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas "Proveedores" y "Otros acreedores" del pasivo corriente del estado de situación financiera consolidado, referidos únicamente a las entidades españolas incluidas en el conjunto consolidable.

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2014/15 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. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

17.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

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

	Euros	
	2016	2015
Saldos deudores no corrientes:		
Activos por impuesto diferido	494.450	-
Saldos deudores corrientes:		
Hacienda Pública deudora por retenciones practicadas	18.059	5.193
Hacienda Pública deudora por IVA	349.305	3.656
Total	861.814	8.849
Saldos acreedores corrientes:		
Hacienda Pública acreedora por IVA	76.999	26.510
Hacienda Pública acreedora por IRPF	89.972	109.822
Total	166.971	136.332

17.2 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 2016 y 2015 es la siguiente:

	Euros	
	2016	2015
Resultado contable antes de impuestos	2.966.886	(1.551.291)
Diferencias permanentes		
Diferencias por combinaciones de negocio (Nota 6)	(244.967)	-
Diferencias temporales		
Limitación en la deducibilidad de gastos Financieros (Art. 20 L.I.S.)	839.785	1.490.609
30% importe gastos de amortiz. Contable	(52.364)	(51.526)
Sanciones y recargos no deducibles	-	118
Base imponible fiscal	3.509.340	(112.090)
Base imponible 0%	1.417.120	-
Base imponible 25% (Nota 7)	2.092.220	-
Cuota fiscal 0%	-	-
Cuota fiscal 25%	(523.055)	-
Gasto / ingreso por Impuestos sobre beneficios	(523.055)	-

Al 31 de diciembre de 2016 la Sociedad Dominante y las sociedades dependientes se encuentran acogidas al régimen fiscal SOCIMI, a excepción de Fidere IP, S.L.U. y Fidere IP 4, S.L.U. que han solicitado dicho acogimiento en el ejercicio 2017 y que por tanto tributarán bajo el régimen general el Impuesto sobre Sociedades en el ejercicio 2016. Asimismo, las rentas generadas por los inmuebles en los que se ha incumplido el requisito de permanencia estarán igualmente sujetas al régimen general del Impuesto sobre Sociedades, debiendo tributar por tanto en sede de las sociedades Fidere Vivienda 3, S.L.U. y Fidere Vivienda 2, S.L.U.

Para el resto de sociedades (y excepción hecha de las rentas generadas por los inmuebles transmitidos incumplido el período de permanencia) conforme a lo establecido en la Ley SOCIMI, el tipo aplicable a la base imponible será del 0%.

En relación con el resultado de Fidere IP, S.L.U. (anteriormente denominada Hercesa Intermediación y Patrimonios S.L.), el resultado de 2016 es de pérdida (275.775 euros considerando el periodo desde el 4 de julio de 2016 hasta el 31 de diciembre de 2016), por lo que no se devenga gasto por impuesto de sociedades.

En relación con Fidere IP 4, S.L.U. el gasto por impuesto sobre beneficios se encuentra reconocido como parte del resultado anterior a la fecha de adquisición de la sociedad, por lo que no tiene reflejo en los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2016.

Adicionalmente, en relación con las sociedades del Grupo Fidere Vivienda 3, S.L.U. y Fidere Vivienda 2, S.L.U., el beneficio obtenido en la venta de inmuebles ha ascendido a 324.664 euros y 1.767.556 euros, se ha reconocido un gasto por impuesto corriente por el 25% de las plusvalías obtenidas en la venta, que ha ascendido a 523.055 euros.

17.3 Activos y pasivos por impuesto diferido

Los Administradores de la Sociedad Dominante tiene registrados activos por impuesto diferido consecuencia de la adquisición Fidere IP 2, S.L.U., por bases imponibles negativas generadas antes de su acogimiento al régimen especial de las SOCIMI. Los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que dichos activos por impuesto diferido serán recuperados, en el futuro (Nota 6).

17.4 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 2016, la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos desde su constitución (10 años para las bases imponibles pendientes de compensación). 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.

17.5 Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI. Ley 11/2009 modificada en la Ley 16/2012

Las exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, se detallan en las cuentas anuales individuales de cada una de las filiales.



18. INGRESOS Y GASTOS

18.1 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 7. El detalle de este epígrafe, por promoción, al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

	Euros	
	2016	2015
Carabanchel 31	199.833	-
Vallecas 22	58.436	-
Vallecas 35	64.196	-
Vallecas 36	66.931	-
Vallecas 50	352.938	-
Vara del Rey 12	25.156	-
Edificios Tres Cantos	572.910	-
Colmenar Viejo	130.656	-
Edificio en calle Hércules, 35 (Móstoles)	136.395	-
Torrejón de Ardoz	257.773	-
Carabanchel 3	568.927	413.075
Carabanchel 9	683.137	565.363
Carabanchel 12	396.977	365.672
Carabanchel 15	476.981	414.584
Carabanchel 18	374.816	331.850
Carabanchel 19	527.533	480.519
Carabanchel 20	467.482	427.752
Lopez de Vega	83.084	76.300
San Cristóbal de los Angeles	237.390	204.397
Vallecas 2	638.201	556.442
Vallecas 3	791.299	609.446
Vallecas 5	753.570	644.290
Paracuellos Jarama	685.397	553.703
Torrejón de Ardoz	2.202.088	2.201.416
Torrejón de Ardoz	848.090	-
Alcorcón	340.945	306.312
Barcelona	905.138	866.514
Guadalajara	84.870	57.141
Valdemoro	135.826	109.312
Rivas	228.137	209.747
Móstoles	188.092	903.187
Alcalá	121.989	-
Alcalá 19	45.046	-
Las Rozas	680.758	-
Getafe	1.125.622	1.078.223
Móstoles	1.329.317	-
Alcorcón	-	-
Total ingresos	16.785.936	11.375.245

La facturación del Grupo, durante el ejercicio 2016 y 2015, se efectuó en su totalidad en el territorio nacional, principalmente en la Comunidad de Madrid (Nota 7).

18.2 Servicios exteriores y tributos

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

	Euros	
	2016	2015
Reparaciones y conservación	886.943	1.531.167
Servicios de profesionales independientes	2.070.776	1.765.291
Servicios profesionales con entidades vinculadas (Nota 19)	1.378.944	1.133.978
Primas de seguros	249.043	256.009
Servicios bancarios y similares	63.094	20.508
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	428.070	183.449
Suministros	713.541	628.183
Otros Servicios	357.796	560.745
Tributos	1.989.987	990.509
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	466.902	851.827
Total	8.605.096	7.921.666

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 2016 y 2015, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y otros servicios fueron prestados por Deloitte, S.L. fueron los siguientes:

	Euros	
	2016	2015
Servicios de Auditoría	187.780	97.000
Otros servicios relacionados con la auditoría	-	3.500
Total Servicios de Auditoría y Relacionados	187.780	100.500

Durante el ejercicio 2016, el auditor Deloitte, S.L. no ha prestado al Grupo ningún otro servicio diferente a los descritos en el cuadro anterior.

18.3 Aportación al resultado consolidado

La aportación al resultado consolidado por Sociedades es el siguiente:

	Euros	
	2016	2015
Fidere Patrimonio SOCIMI S.A.	(486.751)	(963.705)
Fidere Comunidad, S.L.U.	395.882	269.620
Fidere Vivienda, S.L.U.	2.307.707	(922.031)
Fidere IP 3, S.L.U.	377.390	513.928
Fidere Vivienda 2, S.L.U.	1.080.152	(449.103)
Fidere IP, S.L.U.	(275.775)	-
Fidere Vivienda 3, S.L.U.	(1.146)	-
Fidere IP 2, S.L.U.	(408.928)	-
Fidere Gestión Vivienda, S.L.U.	(20.720)	-
Fidere Gestión Vivienda2, S.L.U.	(523.980)	-
Fidere IP 4, S.L.U.	-	-
Total	2.443.831	(1.551.291)



18.4 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 2016 y 2015 es como sigue:

	Euros	Euros
	31/12/ 2016	31/12/ 2015
Beneficio (Pérdida) del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante	2.443.831	(1.551.291)
Nº medio ponderado de acciones ordinarias en circulación (en títulos)	10.074.324	9.490.429,33
Ganancias (Pérdidas) por acción básicas	0,24	(0,16)

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

	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2015
Acciones ordinarias (al inicio del ejercicio)	10.074.324	5.000.002
Ampliación de Capital Social	-	5.074.322
Efecto promedio de las acciones propias	10.074.324	10.074.324
Número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación al 31 de diciembre (en títulos)	10.074.324	9.490.429,33

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 2016 y 2015 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.

18.5 Ingresos financieros

Los ingresos financieros registrados durante el ejercicio 2016 ascienden a 261.791 euros (79.244 euros en el ejercicio 2015), principalmente por los ingresos generados por los créditos del Grupo con Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l.



19. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

El detalle de los saldos mantenidos con empresas vinculadas durante los ejercicios 2016 y 2015 así como el detalle de las principales transacciones realizadas con dichas sociedades se indica a continuación:

Ejercicio 2016

	Euros					
	Saldos			Transacciones		
	Deudores	Acreedores		Servicios Recibidos (Nota 18.2)	Ingresos financieros (Nota 18.5)	Gastos financieros (Nota 15)
	Financieros (Nota 10)	Financieros (Nota 15)	Comerciales			
Tethys Investments, S.à r.l.	-	(94.063.294)	-	-	261.791	(667.311)
Tethys Topco, S.à r.l.	-	(12.886.219)	-	-	-	-
Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l.	75.000	-	-	-	-	-
Moriarti Investments, S.L.U.	57.513	-	-	-	-	-
Fidere Residencial, S.L.U.	-	-	(823.010)	(1.378.944)	-	-
Total	132.513	(106.949.513)	(823.010)	(1.378.944)	261.791	(667.311)

Ejercicio 2015

	Euros					
	Saldos			Transacciones		
	Deudores	Acreedores		Servicios Recibidos	Ingresos financieros	Gastos financieros
	Financieros	Financieros	Comerciales			
Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l.	34.241.640	(760.163)	-	-	79.239	(1.063.224)
Tethys Investments, S.à 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)

Las Sociedades del Grupo tienen firmado un Contrato de Gestión de Inversiones con Fidere Residencial, S.L.U., sociedad vinculada, (en adelante "el gestor") por el que se acuerda la prestación de servicios por parte de ésta última, que incluyen entre otros la gestión de activos inmobiliarios en nombre de cada sociedad del Grupo y devenga un importe en función del número de activos a gestionar.

Durante el ejercicio 2016 la sociedad vinculada Fidere Residencial, S.L.U. ha prestado servicios al Grupo por importe de 1.378.944 euros (1.133.978 euros en el ejercicio 2015) de los cuales se encuentra pendiente de pago al 31 de diciembre de 2016 un importe de 823.010 euros (442.320 euros al 31 de diciembre de 2015).

Durante el ejercicio 2016, Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l. ha compensado la totalidad de los préstamos que mantenía del ejercicio 2015, quedando a cero el saldo con el accionista mayoritario.

El detalle de los préstamos con Tethys Investments, S.à r.l. (accionista mayoritario de Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l.) al 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

Euros				
Deuda	Fecha inicio	Último vencimiento	Nominal	Pendiente a 31.12.2016
Tethys Investments, S.à r.l.	14/07/2016	18/02/2021	6.383.896	6.405.841
Tethys Investments, S.à r.l.	14/07/2016	18/02/2021	7.180.784	7.265.717
Tethys Investments, S.à r.l.	14/07/2016	14/07/2021*	26.219.006	26.263.015
Tethys Investments, S.à r.l.	14/07/2016	14/07/2020**	22.731.575	22.784.309
Tethys Investments, S.à r.l.	20/12/2023	20/12/2023	8.500.000	7.683.749
Tethys Investments, S.à r.l.	10/10/2014	10/10/2024	45.000.000	12.532.222
Tethys Investments, S.à r.l.	06/11/2015	26/06/2017	45.004.395	5.796.164
Tethys Investments, S.à r.l.	06/11/2015	31/12/2017	6.986.250	7.090.055
Tethys Investments, S.à r.l.	14/07/2016	08/06/2019	11.109.000	11.128.441
Total			179.114.906	106.949.513

* El préstamo se desglosa en dos tramos, 22.423.008 euros se encuentran clasificados en el tramo "A", y 3.795.997 euros en el tramo "B". Los vencimientos de los tramos "A" y tramo "B" son el 14 de julio de 2019 y el 14 de julio del 2021, respectivamente.

**El préstamo se desglosa en dos tramos, 18.185.260 euros se encuentran clasificados en el tramo "A", y 4.546.315 euros en el tramo "B". Los vencimientos de los tramos "A" y tramo "B" son el 14 de julio de 2019 y el 14 de julio del 2020, respectivamente.

Los préstamos con vinculadas se encuentran, principalmente referenciados al Euribor incrementado por un diferencial de entre el 0,2% y el 3%. Los gastos financieros registrados en la cuenta de resultados consolidada, en el epígrafe "Gastos financieros por deudas con empresas vinculadas", en el ejercicio 2016 han ascendido a 667.311 euros (1.063.224 euros en el ejercicio 2015).

19.1 Retribuciones a los Administradores y a la Alta Dirección

En los ejercicios 2016 y 2015, los miembros del Consejo de Administración y Alta Dirección, no han percibido retribución alguna (sueldos, dietas, otros conceptos, planes de pensiones, primas de seguro de responsabilidad civil, indemnizaciones por cese, pagos basados en instrumentos de patrimonio, retribución personas físicas que representan a la Sociedad Dominante y a su Grupo). 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.

El Grupo no tiene suscrito ningún contrato de alta dirección y adicionalmente durante los ejercicios 2016 y 2015 no ha tenido personal, siendo la Sociedad Dominante y el Grupo gestionada por los miembros del Consejo de Administración (3 miembros, todos ellos hombres).

El Grupo al 31 de diciembre de 2016 y 2015, no tiene personal empleado.

19.2 Información en relación con situaciones de conflicto de interés por parte de los Administradores

Los Administradores de la Sociedad Dominante y las personas vinculadas a los mismos, no han incurrido en ninguna situación de conflicto de interés que haya tenido que ser objeto de comunicación de acuerdo con lo dispuesto en el art. 229 del TRLSC.

20. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con su 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.

21. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con fecha 16 de febrero de 2017 la Sociedad Dominante ha adquirido las participaciones de la sociedad Gestora de Desarrollos y Arrendamientos S.L.U. Esta sociedad se incorpora con dos promociones en Tres Cantos (Madrid) con un total de 576 viviendas con 576 trasteros y parkings asociados y 23 garajes no vinculados.

Con fecha 3 de febrero de 2017 la Sociedad Dominante adquirió una nueva compañía, llamada Dorado Directorship S.L. (ahora llamada Fidere Vivienda 4 S.L.U). Dicha sociedad con fecha 2 de marzo de 2017, ha adquirió una promoción de viviendas en arrendamiento sita en Madrid, por un precio de 85.010.845 euros y que se compone de 258 viviendas, 299 aparcamientos y 12 locales comerciales.

A 9 de marzo de 2017, la Sociedad Dominante había cumplido con los requisitos de difusión previstos por la normativa del MAB, conforme a lo dispuesto en la normativa reguladora en vigor.



FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de Gestión Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016

Este Informe de Gestión Consolidado correspondiente al ejercicio 2016 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 aumentado un 15,9% a nivel nacional durante 2016.

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, se 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 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).
- Fidere IP 3, S.L.U., (anteriormente denominada Egicam Plan Joven, S.L.U.), (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2015).
- Fidere Vivienda 3, S.L.U., (anteriormente denominada Yuncai Investments, S.L.U.), (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2016).
- Fidere IP 2, S.L.U., (anteriormente denominada Ferrocarril Intermediación y Patrimonios, S.L.U.), (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2016).
- Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U. (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2016).
- Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U. (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2016).

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.

Asimismo, dentro del perímetro del Grupo a 31 de diciembre de 2016 se encontraban las sociedades Fidere IP, S.L.U. (anteriormente denominada Hercesa Intermediación y Patrimonios, S.L.) y Fidere IP 4, S.L.U. (anteriormente denominada Interisolux Alcorcón Vivienda Joven, S.L.). Estas sociedades se han acogido al régimen fiscal especial de las SOCIMI con efectos a partir de 1 de enero de 2017.

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 este ejercicio y los precedentes 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).
- También en fecha 14 de julio de 2016 se adquirió la Sociedad Yuncai Investments S.L. (actualmente Fidere Vivienda 3 S.L.U) por la que se adquieren 2 promociones sitas en la localidad de Torrejón de Ardoz por la que se adquieren 475 viviendas (con 475 plazas de aparcamiento y 475 trasteros anejos) y 314 garajes no vinculados y 39 locales comerciales.
- Compraventa realizada el 14 de julio de 2016 de la sociedad Hercesa Intermediación y Patrimonios (actualmente denominada Fidere IP, SLU) por la que se adquieren una promoción sita en Móstoles con 99 viviendas (con 99 trasteros y 99 plazas de parking vinculadas) y 25 parkings no vinculados, a lo que se sumó la compraventa de una promoción en Alcalá de Henares compuesta de 80 viviendas (junto con 80 plazas de aparcamiento y trasteros vinculados) y 40 garajes no vinculados.
- Con fecha de 27 de septiembre de 2016, la Sociedad ha añadido al perímetro mediante la compra venta de participaciones de tres sociedades diferentes un total de 13 promociones situadas en la Comunidad de Madrid (en los municipios de Madrid, Las Rozas, Alcalá de Henares, Tres Cantos, Móstoles, Colmenar y Torrejón de Ardoz) con 2.001 viviendas (con 2807 garajes vinculados y 1939 trasteros vinculados) y con 50 plazas de garaje no vinculadas y 4 locales comerciales.



- Compraventa realizada el 30 de diciembre de 2016 de la sociedad Interisolux Alcorcón Vivienda Joven S.L. por la que se adhiere una promoción sita en Alcorcón con 138 viviendas (con 138 trasteros y 138 plazas de parking vinculadas) y 25 plazas de aparcamiento no vinculadas.

2 Evolución y resultado de los negocios

2.1 Evolución y resultados de los negocios durante el ejercicio 2016

Al 31 diciembre de 2016, el grado de ocupación medio de los activos del Grupo destinados al arrendamiento es del 92% en base a los metros cuadrados arrendados (84% al 31 de diciembre de 2015).

En el ejercicio 2016 los ingresos derivados de las rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo durante los ejercicios 2016 y 2015 han ascendido a 16.785.936 euros y 11.375.245 euros, respectivamente.

Las Ventas, el Resultado Neto y las principales magnitudes de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de los ejercicios 2016 y 2015 han sido las siguientes (en euros):

Cuenta de resultados consolidada segmentada del ejercicio 2016 y cálculo del EBITDA

Ejercicio 2016	Euros	
	Sector Residencial	Total
Ingresos	16.785.936	16.785.936
Otros ingresos	121.938	121.938
Costes Indirectos	(8.605.096)	(8.605.096)
Margen Neto	49,10%	49,10%
EBITDA	8.302.778	8.302.778
	% s/ ingresos	49,46%
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	2.092.220	2.092.220
Amortizaciones	(3.787.091)	(3.787.091)
Subvenciones	82.881	82.881
Diferencia por combinaciones de negocios	244.967	244.967
Otros resultados	3.484	3.484
Resultado financiero	(3.972.353)	(3.972.353)
Resultado consolidado antes de impuestos	2.966.886	2.966.886
Impuesto sobre beneficios	(523.055)	(523.055)
Resultado consolidado del ejercicio	2.443.831	2.443.831
	% s/ ingresos	14,56%

Cuenta de resultados consolidada segmentada del ejercicio 2015 y cálculo del EBITDA

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)
Resultado consolidado antes de impuestos	(1.551.291)	(1.551.291)
Resultado consolidado del ejercicio	(1.551.291)	(1.551.291)
	% s/ ingresos	(13,64%)
		(13,64%)

Otra información

El Grupo presenta sus resultados de acuerdo con la normativa contable generalmente aceptada (NIIF), no obstante, la Dirección considera que ciertas Medidas Alternativas de Rendimiento (en adelante "APMs") proporcionan información financiera adicional útil que debería ser considerada a la hora de evaluar el rendimiento. La Dirección utiliza la siguiente APM, en la toma de decisiones financieras, operativas y de planificación, así como para evaluar el rendimiento del Grupo.

EBITDA

- Definición: Resultado de las operaciones antes de deterioros y resultados por enajenación del inmovilizado, amortizaciones, subvenciones, y otros ingresos y gastos no recurrentes, entre ellos el resultado por diferencias por combinaciones de negocio.
- Explicación del uso: El EBITDA proporciona un análisis del resultado de las operaciones antes de deterioros y resultados por enajenación del inmovilizado, amortizaciones, subvenciones, y otros ingresos y gastos no recurrentes, al todas ellas variables que no presentan caja y/o que pueden variar sustancialmente de compañía a compañía dependiendo de las políticas contables y del valor contable de los activos.

El EBITDA es la mejor aproximación al Flujo de Caja Operativo antes de impuestos y refleja la generación de caja antes de la variación del Fondo de Maniobra (calculado como la diferencia entre el total de activos corriente y pasivo corriente).

El Grupo emplea el EBITDA como punto de partida para calcular el Flujo de Caja añadiendo la variación del Fondo de Maniobra.

- Coherencia: El criterio utilizado para calcular el EBITDA en el mismo que el año anterior.

2.2 Expectativas para 2017

Durante el ejercicio 2017 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 mantener los porcentajes de ocupación durante el ejercicio 2017 y aumentar los ingresos de arrendamiento derivados de una mejor gestión 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 patrimonio. El endeudamiento neto se determina por la suma de las deudas financieras con terceros, menos efectivo y otros medios líquidos equivalentes.

Miles de euros	31/12/2016	31/12/2015
Total endeudamiento financiero con terceros	240.764	114.730
Menos- Efectivo y otros medios equivalentes	(8.549)	(3.144)
I) Deuda neta	232.215	111.586
II) Otras deudas	106.950	2.852
III) Patrimonio neto	127.206	121.031
IV) Total (I+II+III)	466.371	235.469
Ratio de endeudamiento neto con terceros (I/IV)	49,79%	47,39%

5 Circunstancias importantes ocurridas tras el cierre del ejercicio

Con fecha 16 de febrero de 2017 la Sociedad ha adquirido las participaciones de la sociedad Gestora de Desarrollos y Arrendamientos S.L.U (ahora denominada Fidere IP 5, S.L.U.) . Esta sociedad se incorpora con dos promociones en Tres Cantos con un total de 576 viviendas con 576 trasteros y parkings asociados y 23 garajes no vinculados, por un valor neto contable de 14.176.000 euros. La sociedad se ha acogido al régimen SOCIMI con efectos 1 de enero de 2017

Con fecha 3 de febrero de 2017 la Sociedad adquirió una nueva compañía, llamada Dorado Directorship S.L. (ahora llamada Fidere Vivienda 4 S.L.U) a la que incorporó una promoción sita en Madrid por importe de 85.010.845 euros y que se compone de 258 viviendas y 9 locales comerciales. Fidere Vivienda 4, S.L.U. se acogió al régimen SOCIMI con efectos a partir de 1 de enero de 2017.

A 9 de marzo de 2017 la Sociedad Dominante ha dado por cumplido el requisito de difusión mínima previsto en el apartado 3.2. de la Circular 6/2016, sobre requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por empresas en expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

6 Actividades de I+D+i

El Grupo no ha incurrido en ningún gasto en materia de investigación y desarrollo durante los ejercicios 2016 y 2015.

7 Adquisición y enajenación de acciones propias

Durante los ejercicios 2016 y 2015, 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:

a) Riesgo de mercado

Atendiendo a la situación actual del sector inmobiliario, y con el fin de minimizar el impacto que ésta puede provocar el Grupo 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 el Grupo si un cliente o contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales. El Grupo no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito.

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 neto registrado en el ejercicio 2016 por dicho concepto en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta asciende a un importe de 466.902 euros.

c) 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. En opinión de los Administradores, 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.

Al 31 de diciembre de 2016 el Grupo presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 19.822.846 euros. El Grupo cuenta con apoyo de Spanish Residential Holdco, S.à r.l., accionista mayoritario de la Sociedad Dominante para hacer frente a sus obligaciones en el corto plazo, así como la manifestación de no exigibilidad de la deuda corriente por parte de Tethys Investments, S.à r.l. (accionista mayoritario

de Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l.) y Tethys Topco, S.à r.l. (accionista mayoritario de Tethys Investments, S.à r.l.), 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 estado de situación financiera consolidado.

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 tipos de interés tan bajos existentes en el momento.

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

e) 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 sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a cumplir con las obligaciones legales y fiscales de dicho régimen.

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 al 31 de diciembre de 2016 ha sido de 19,20€ por acción y el valor de cotización medio en el ejercicio 2016 ha sido de 19,45€ 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 42 días, el Grupo está tomando las medidas necesarias para reducir el periodo medio de pago a proveedores.

9.4 Hechos posteriores

En el ejercicio 2017 se ha realizado adquisiciones de nuevos activos tal y como se detallan en el punto 5 "Circunstancias importantes ocurridas tras el cierre del ejercicio.



DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión de Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.U. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2016 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el consejo de administración en fecha 25 de abril de 2017 y (iii) comprenden 62 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 63 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por el secretario no consejero y siendo firmada la presente y 2 hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 25 de abril de 2017.



D. Jean-François Bossy

Presidente del consejo de administración de Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

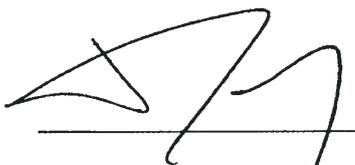
DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión de Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2016 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el consejo de administración en fecha 25 de abril de 2017 y (iii) comprenden 63 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 63, ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por el secretario no consejero y siendo firmada la presente hoja, la anterior y la siguiente por los señores consejeros como diligencia de firma el 25 de abril de 2017.



D. Diego San José

Vocal del consejo de administración de Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales y el informe de gestión individuales de Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2016 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el consejo de administración en fecha 25 de abril de 2017 y (iii) comprenden 03 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 03 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por el secretario no consejero y siendo firmada la presente y las 2 hojas anteriores por los señores consejeros como diligencia de firma el 25 de abril de 2017.



D. Jean-Christophe Dubois

Vocal del consejo de administración de Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, junto con el Informe de auditoría independiente

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES

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

Informe sobre las cuentas anuales

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A., que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2016, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales

Los Administradores son responsables de formular las cuentas anuales 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 adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales 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 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. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, 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, 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 tomadas en su conjunto.

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

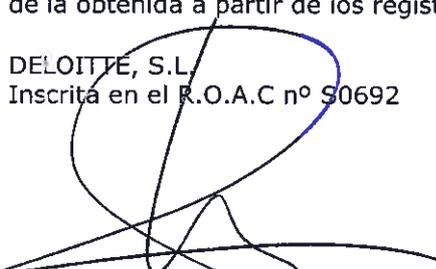
Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. al 31 de diciembre de 2016, así como de sus resultados y flujos de efectivo 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 2016 contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de 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 2016. 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 FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C nº S0692


Antonio Sánchez-Covisa Martín-González
28 de abril de 2017



DELOITTE, S.L.

Año 2017 Nº 01/17/29996
COPIA

.....
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional
.....

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

**Cuentas Anuales
correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2016**

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio	Ejercicio	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio	Ejercicio
		31.12.2016	31.12.2015			31.12.2016	31.12.2015
ACTIVO NO CORRIENTE							
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		116.070.225	115.445.838	PATRIMONIO NETO	Nota 6	120.010.217	119.334.574
Instrumentos de patrimonio	Nota 5.1	116.070.225	115.445.838	FONDOS PROPIOS		120.010.217	119.334.574
				Capital		10.074.324	10.074.324
				Prima de emisión		91.693.249	112.505.695
				Resultados negativos de ejercicios anteriores		(3.245.445)	(2.281.740)
				Resultado del ejercicio		729.145	(963.705)
				Otras aportaciones de socios		20.758.944	-
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE			
Existencias		10.395.453	7.806.820	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Notas 7.1 y 10	6.455.461	3.918.084
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Notas 5.2 y 10	37.743	-	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		6.171.878	3.814.974
Otros activos financieros		10.222.348	7.756.149	Proveedores		283.583	103.110
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 4.3	135.362	50.671	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 8.1	282.880	103.105
Tesorería		135.362	50.671			703	5
TOTAL ACTIVO		126.465.678	123.252.658	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		126.465.678	123.252.658

Las Notas 1 a 13 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2016.

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO 2016

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 9.1	1.434.114	-
De participaciones en instrumentos de patrimonio		575.801	-
De empresas del grupo y asociadas		858.313	-
Otros gastos de explotación	Nota 9.2	(675.455)	(784.320)
Servicios exteriores		(675.740)	(784.320)
Otros resultados		285	
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		758.659	(784.320)
Gastos financieros	Notas 7.1 y 10	(29.514)	(179.385)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(29.514)	(179.385)
RESULTADO FINANCIERO		(29.514)	(179.385)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		729.145	(963.705)
RESULTADO DEL EJERCICIO		729.145	(963.705)

Las Notas 1 a 13 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2016.

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2016

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	729.145	(963.705)
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)	729.145	(963.705)

Las Notas 1 a 13 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos del ejercicio 2016

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2016

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Euros)

	Capital	Prima de emisión	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Otras aportaciones de socios	TOTAL
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	5.074.322	109.616.624	-	-	-	114.690.946
- Distribución del resultado	-	-	(613.193)	613.194	-	1
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2015	10.074.324	112.505.695	(2.281.740)	(963.705)	-	119.334.574
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	729.145	-	729.145
Operaciones con accionistas y otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-
- Distribución del resultado	-	-	(963.705)	963.705	-	-
- Otras operaciones con accionistas (Nota 6)	-	(20.812.446)	-	-	20.758.944	(53.502)
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2016	10.074.324	91.693.249	(3.245.445)	729.145	20.758.944	120.010.217

Las Notas 1 a 13 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto del ejercicio 2016

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2016

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		43.076	(718.567)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		729.145	(963.705)
Ajustes al resultado		(1.404.600)	179.385
- Ingresos financieros clasificados en importen neto de la cifra de negocios	Nota 9 1	(1.434.114)	-
- Gastos financieros		29.514	179.385
Cambios en el capital corriente		142.730	65.753
- Existencias		(37.743)	-
- Acreedores y otras cuentas a pagar		180.473	65.753
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		575.801	-
- Cobros de dividendos	Nota 9	575.801	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(21.047.155)	97.096
Pagos por inversiones		(28.818.350)	-
- Empresas del grupo y asociadas	Nota 5 1 (a-f)	(28.818.350)	-
Cobros por desinversiones		7.771.195	97.096
- Empresas del grupo y asociadas	Nota 5 2	7.771.195	97.096
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		21.088.770	-
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		20.758.944	-
- Emisión de instrumentos de patrimonio	Nota 6	20.758.944	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		329.826	-
- Emisión de deudas con empresas del grupo y asociadas		329.826	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)		84.691	(621.471)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		50.671	672.142
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		135.362	50.671

Las Notas 1 a 13 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2016.

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

MEMORIA

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016

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 25 de julio de 2013 la Sociedad cambio 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 con Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l., accionista único en ese momento por el que se acordaba 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 fecha 5 de enero de 2017 la Sociedad ha modificado su domicilio social y fiscal a la Avda. de Manoteras número 46, 28050 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, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre de 2012, reguladora de 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 Instituciones de Inversión Colectiva, modificada por el Real Decreto 83/2015 de 13 de febrero de 2015 de Instituciones de Inversión Colectiva.



- e. Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, las SOCIMI podrán desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

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 SOCIMI de dicho mercado.

En esa misma fecha, Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l. (accionista único hasta ese momento) vendió 185 acciones de la Sociedad en el MAB, perdiendo por tanto el carácter de unipersonal. Al 31 de diciembre de 2016, el accionista con participación significativa en la Sociedad es Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l., con el 99,9% de las acciones con el que la Sociedad tiene formalizados diversos contratos-

El valor de cotización al 31 de diciembre de 2016 ha sido de 19,20€ por acción y el valor de cotización medio en el ejercicio 2016 ha sido de 19,45€ por acción.

Tal y como se describe en la Nota 5.1, la Sociedad posee participaciones en sociedades dependientes y asociadas. Como consecuencia de ello la Sociedad es dominante de un grupo de sociedades de acuerdo con la legislación vigente. La presentación de cuentas anuales consolidadas es necesaria, de acuerdo con principios y normas contables generalmente aceptados, para presentar la imagen fiel de la situación financiera y de los resultados de las operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo del grupo. La información relativa a las participaciones en empresas del grupo, asociadas se presenta en la Nota 5.1.

Los Administradores de la Sociedad han formulado el 25 de abril de 2017 las cuentas anuales consolidadas de Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes del ejercicio 2016, que muestran unos beneficios consolidados por importe de 2.443.831 euros, un patrimonio neto consolidado de 123.421.211 euros y unos activos netos de 474.428.589 euros. Las cifras consolidadas se han obtenido de las cuentas anuales consolidadas formuladas por la Sociedad en base a 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. Por su parte, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2015, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Fidere Patrimonio SOCIMI S.A. celebrada el 23 de junio de 2016 y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

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 tener invertido, al menos, el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley.

El valor del activo se determinará según la media de los balances consolidados trimestrales del ejercicio pudiendo optar la Sociedad, 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 procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya 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 la mencionada Ley.

- Asimismo, al menos el 80 por ciento 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 el resultado 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 citada Ley.

- Los bienes inmuebles que integren el activo de la SOCIMI 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:
 - i. En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la SOCIMI 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 la 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.
 - ii. En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la sociedad, 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 la mencionada Ley, deberán mantenerse en el activo de la SOCIMI al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la citada Ley.

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.

Adicionalmente a lo anterior, la modificación de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con la 16/2012, de 27 de diciembre de 2012 establece las siguientes modificaciones específicas:

- i. Flexibilización de los criterios de entrada y mantenimiento de inmuebles: no hay límite inferior en cuanto a número de inmuebles a aportar en la constitución de la SOCIMI salvo en el caso de viviendas, cuya aportación mínima serán 8. Los inmuebles ya no deberán permanecer en balance de la SOCIMI durante 7 años, sino sólo un mínimo de 3 años.
 - ii. Disminución de necesidades de capital y libertad de apalancamiento: el capital mínimo exigido se reduce de 15 a 5 millones de euros, eliminándose la restricción en cuanto al endeudamiento máximo del vehículo de inversión inmobiliaria.
 - iii. Disminución de reparto de dividendos: hasta la entrada en vigor de esta Ley, la distribución del beneficio obligatoria era del 90%, pasando a ser esta obligación desde el 1 de enero de 2013 del 80%.
 - iv. 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.
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.

Tal y como se detalle en el artículo 3 de la LSOCIMI, la entidad perderá el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, pasando a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades, en el propio período impositivo en el que se manifieste alguna de las circunstancias siguientes:

- La exclusión de negociación en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.
- El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de esta Ley, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.
- La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial, de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de esta Ley. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.
- La renuncia a la aplicación de este régimen fiscal especial.

Al 31 de diciembre de 2016, los Administradores de la Sociedad consideran que el Grupo SOCIMI cumple con los requisitos exigidos por la Ley 11/2009, entendiéndose por tanto que el régimen fiscal especial resulta plenamente aplicable. A este respecto, se ha considerado que, atendiendo a una interpretación razonable de la norma, la enajenación puntual de algunas viviendas como consecuencia del ejercicio obligatorio de la opción de compra asociada a contratos de arrendamiento calificados administrativamente bajo el régimen de promoción pública para el arrendamiento con opción de compra para jóvenes (VPPOCJ) no debe conllevar al incumplimiento del test de rentas, que establece que al menos el 80% de las rentas netas considerando el resultado consolidado, provenga de una de las actividades reguladas y admitidas por la Ley SOCIMI.

En cualquier caso, y dado que el test de rentas no se considera un requisito "esencial", el potencial incumplimiento podría ser subsanado por el Grupo en el ejercicio inmediato siguiente (2017), en cuyo caso no se habría producido la pérdida del régimen fiscal especial, todo ello de conformidad con el artículo 13 "Pérdida del régimen fiscal especial".

Los Administradores de la Sociedad, consideran que se han tomado las medidas necesarias para asegurar el cumplimiento de los requisitos y, en concreto, para que en el caso de que se entienda incumplido el test de rentas en 2016, la causa de incumplimiento sea subsanada en el ejercicio 2017.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1 Marco Normativo, imagen fiel y principios contables

Las cuentas anuales del ejercicio 2016, se han formulado a partir de los registros contables de la Sociedad, habiendo sido preparados conforme al marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- Código de comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y sus adaptaciones sectoriales, en concreto, la relativa a las empresas inmobiliarias, así como las modificaciones.
- 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 del ejercicio 2016 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, 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 del ejercicio 2015 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas con fecha 23 de junio de 2016.

2.3 Principios contables no obligatorios

Los Administradores de la Sociedad han formulado estas cuentas anuales en consideración de la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatorios que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. 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 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 2016 y 2015, 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.

Estimaciones contables relevantes e hipótesis

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- El valor de mercado de determinados instrumentos financieros.
- La evaluación de provisiones y contingencias.
- La gestión del riesgo financiero.
- Cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (Nota 1).

Cambios de estimación

Asimismo, a pesar de que las estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad se han calculado en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2016, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a su modificación en los próximos ejercicios. El efecto en cuentas anuales de las modificaciones que, en su caso, se derivasen de los ajustes a efectuar durante los próximos ejercicios se registraría de forma prospectiva.

2.5 Comparación de la información

En diciembre de 2016 se aprobó el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, por el que se modifica el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre. Dicho Real Decreto 602/2016 es de aplicación a los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2016.

Las principales modificaciones introducidas por el Real Decreto 602/2016 que afectan a la Sociedad se refieren a:

- Nuevos desgloses de información en la memoria entre los que se encuentran, como más significativos, la cantidad de las primas satisfechas del seguro de responsabilidad civil de los administradores, y los empleados con discapacidad mayor o igual al 33%.



- Modificación de la Norma de registro y valoración de los activos intangibles (en particular, fondos de comercio y marcas). En línea con las modificaciones al Código de Comercio introducidas por la Ley 22/2015, de 20 de julio, se establece que los inmovilizados intangibles son activos de vida útil definida y por tanto, deberán ser objeto de amortización sistemática en el periodo durante el cual se prevé, razonablemente, que los beneficios económicos inherentes al activo produzcan rendimientos para la empresa. Cuando la vida útil de estos activos no pueda estimarse de manera fiable se amortizarán en un plazo máximo de diez años, sin perjuicio de los plazos establecidos en las normas particulares sobre el intangible. Anteriormente estos activos intangibles y el fondo de comercio podían ser activos de vida útil indefinida y no estar sujetos a amortización sistemática, únicamente a deterioro.
- Los derechos de emisión de gases con efecto invernadero que se clasificaban como Inmovilizado intangible pasarán a registrarse como Existencias.

En relación con los desgloses anteriores, no son de aplicación en el caso de la Sociedad.

La Sociedad no dispone de personal empleado al 31 de diciembre de 2016, asimismo no se han satisfecho primas por el seguro de responsabilidad civil de los administradores. (Nota 10.1).

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2015 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2016.

2.6 Corrección de errores

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

2.7 Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2016 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2015.

2.8 Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo 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.

3. APLICACIÓN DEL RESULTADO

Los Administradores de la Sociedad propondrán a la Junta General de Accionistas la distribución del beneficio del ejercicio 2016 por importe de 729.145 euros tal y como se muestra a continuación:

	Euros
Base de reparto:	
Beneficio obtenido en el ejercicio	729.145
Distribución:	
A reserva legal	72.914,5
A dividendos	656.230,5

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). (Nota 4.4).

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las presentes cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2016 se han preparado de acuerdo con los criterios de reconocimiento y valoración establecidos en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, y restante legislación aplicable.

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 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 es 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 Distribuciones a accionistas

Los dividendos se reconocen como una reducción de patrimonio neto en el momento en el que tiene lugar su aprobación por parte de los accionistas.

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 que hayan optado por el régimen fiscal especial, 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 siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución (Nota 1).

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 impuesto diferido 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 impuesto diferido 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 impuesto diferido, 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 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.

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.

Conforme a la publicación en el mes de septiembre de 2009 de la consulta incluida en el boletín nº 79 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC), a partir del ejercicio 2016, por su carácter de holding, la Sociedad presenta los ingresos provenientes de dividendos recibidos de sociedades participadas, así como los ingresos financieros procedentes de financiación concedida a las mismas como importe neto de la cifra de negocios.

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 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 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.

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 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.

4.11 Estado de Flujos de efectivo

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

- a) 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.
- b) Actividades de explotación: actividades típicas de la Sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- c) 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.
- d) 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.



5. INVERSIONES FINANCIERAS

5.1 Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo

El detalle y movimiento de este epígrafe del balance durante los ejercicios 2016 y 2015 es el siguiente (en euros):

Ejercicio 2016:

	31.12.2015	Altas	Bajas	31.12.2016
Instrumentos de patrimonio:				
Coste	115.445.838	33.063.105	(32.438.718)	116.070.225
Total	115.445.838	33.063.105	(32.438.718)	116.070.225

Ejercicio 2015:

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

Durante el ejercicio 2016, la Sociedad ha realizado las siguientes operaciones:

Altas

- Con fecha 4 de julio de 2016, la Sociedad ha adquirido a la sociedad Donatien Investments, S.A. el 100% de las acciones de la sociedad Fidere Vivienda 3, S.L.U. (anteriormente denominada Yuncai Investments, S.L.U.) por importe de 3.000 euros, totalmente desembolsados en el momento de la adquisición.
- Con fecha 14 de julio de 2016, la Sociedad ha adquirido el 100% de las acciones de la Sociedad Fidere IP, S.L.U. (anteriormente denominada Hercesa Intermediación y Patrimonios, S.L.) por importe de 1.600.000 euros, totalmente desembolsados en el momento de la adquisición. El 30% de las acciones adquiridas eran propiedad de la sociedad del grupo, Intermediación y Patrimonios, S.L.U.
- Con fecha de 27 de septiembre de 2016, la Sociedad ha adquirido el 100% de las acciones de las Sociedad Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U. por importe de 14.005.156 euros, totalmente desembolsados en el momento de la adquisición, a la sociedad del grupo Spanish Residential (Leasing) Holdco, B.V.
- Con fecha de 27 de septiembre de 2016, la Sociedad ha adquirido el 100% de las acciones de la Sociedad Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U. por importe de 4.553.494 euros, totalmente desembolsados en el momento de la adquisición a la sociedad del grupo Spanish Residential (Leasing) Holdco, B.V.
- Con fecha de 27 de septiembre de 2016, la Sociedad ha adquirido el 100% de las acciones de la Sociedad Fidere IP 2, S.L.U. (anteriormente denominada Ferrocarril Intermediación y

Patrimonios, S.L.U.), por importe de 6.126.561 euros, totalmente desembolsados en el momento de la adquisición a la sociedad del grupo Intermediación y Patrimonios, S.L.U.

- f) Con fecha 30 de diciembre de 2016 la Sociedad ha adquirido el 100% de las acciones de la Sociedad Fidere IP 4, S.L.U. (anteriormente denominada Interisolux Alcorocón Vivienda Joven, S.L), por un importe de 1.150.694 euros, mediante dos transacciones, totalmente desembolsadas en el momento de la adquisición. El 20% de las acciones adquiridas eran propiedad de la sociedad del grupo, Intermediación y Patrimonios, S.L.U. Adicionalmente, a la fecha de la compra se ha pagado un importe de 1.379.445 euros para cancelar deuda de la sociedad adquirida. Dicho crédito, con fecha 30 de diciembre de 2016, ha sido capitalizado.

Las adquisiciones descritas en los puntos c,d,e se han realizado tomando como base un estudio realizado por un experto independiente, PriceWaterhouseCoopers, S.A donde se estima el valor de los activos asociados a cada sociedad adquirida.

- g) Con fecha 27 de septiembre de 2016, la Sociedad ha firmado un acuerdo multilateral con empresas del grupo por el que se acuerda entre otros aspectos la capitalización de un crédito entregado por Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l, en el ejercicio 2016 a la sociedad Fidere Vivienda 3, S.L.U. (anteriormente denominada Yuncai Investments, S.L.U.) para la compra de una promoción de activos. En este sentido, Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à.r.l, cedió el derecho de cobro de dicho crédito a la Sociedad, quien con fecha 27 de septiembre de 2016, procedió a la capitalización del mismo. Al 31 de diciembre de 2016, el importe de la participación en la sociedad Fidere Vivienda 3, S.L.U. (anteriormente denominada Yuncai Investments, S.L.U.), ha ascendido a 2.040.823 euros, 3.000 euros abonados a la fecha de compra de la participación (punto a) y el resto mediante la operación descrita.
- h) Asimismo, dentro del acuerdo multilateral firmado entre las sociedades del grupo, se ha procedido a la compensación y capitalización del crédito que la Sociedad mantenía a 31 de diciembre de 2015 con Fidere IP 3, S.L.U. (anteriormente denominada Egicam Plan Joven, S.L.U.) y que a la fecha de capitalización ascendía a 5.016.582 euros. En el ejercicio 2016, el crédito se ha compensado parcialmente con la deuda que la Sociedad mantenía con Fidere IP 3, S.L.U. (anteriormente denominada Egicam Plan Joven, S.L.U.) por importe de 2.809.650 euros y se ha procedido a la capitalización del importe restante por importe de 2.206.932 euros.

Bajas

- a) Con fecha 7 de enero de 2016 y como parte de un acuerdo multilateral de grupo se acordó el reparto de varios dividendos extraordinarios por parte de varias sociedades participadas a Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. mediante devoluciones de aportaciones por importe de 20.997.187 euros. El desglose por filial es el siguiente:
- Reducción de la participación en Fidere Comunidad, S.L.U.: 3.379.794 euros.
 - Reducción de la participación en Fidere IP 3, S.L.U. (anteriormente denominada Egicam Plan Joven, S.L.U.): 15.248.935 euros.
 - Reducción de la participación en Fidere Vivienda, S.L.U.: 2.368.458 euros.
- b) Con fecha 27 de septiembre de 2016, la Sociedad como parte del acuerdo multilateral de grupo por el que se acordó entre otras cosas la entrega por parte de la sociedad Fidere IP 3 S.L.U. (anteriormente denominada Egicam Plan Joven, S.L.U.), de un dividendo en especie a

la Sociedad, mediante la entrega de un crédito a favor de Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à.r.l, por importe de 11.441.531 euros.

Asimismo, durante el ejercicio 2015, la Sociedad realizó las siguientes operaciones:

- a) 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".
- b) 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".

- c) 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. 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.

La información más significativa relacionada con las empresas del grupo al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 es la siguiente:



Ejercicio 2016:

Denominación / Domicilio / Actividad *	Participación %	Euros							
		Capital	Prima de emisión	Resto de Patrimonio Neto	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio	Valor en Libros		
							Coste	Deterioro	Valor Neto Contable
Fidere Comunidad, S.L. *** (Sociedad Unipersonal) Avda. Manoteras 46 - 28050 Madrid Arrendamiento de viviendas	100%	3.002	2.889.071	8.014.444	395.883	11.302.400	11.794.718	-	11.794.718
Fidere Vivienda, S.L. (Sociedad Unipersonal) Avda. Manoteras 46 - 28050 Madrid Arrendamiento de viviendas	100%	3.002	16.955.350	34.700.355	2.307.707	53.966.414	48.797.269	-	48.797.269
Fidere IP 3, S.L. *** (Sociedad Unipersonal), (antes Egicam Plan Joven, S.L.U.) Avda. Manoteras 46 - 28050 Madrid Arrendamiento de viviendas	100%	4.805.212	3.551.262	5.467.107	153.421	13.977.002	8.424.862	-	8.424.862
Fidere Vivienda 2, S.L. (Sociedad Unipersonal) Avda. Manoteras 46 - 28050 Madrid Arrendamiento de viviendas	100%	1.328.000	11.925.000	2.394.760	1.486.961	17.134.721	16.197.203	-	16.197.203
Fidere Vivienda 3, S.L. (Sociedad Unipersonal), (antes Yuncal Investments, S.L.U.). Avda. Manoteras 46 - 28050 Madrid Arrendamiento de viviendas	100%	3.000	-	2.033.595	73.194	2.109.789	2.040.823	-	2.040.823

Fidere IP, S.L. (Sociedad Unipersonal), (antes Hercresa Intermediación y Patrimonio, S.L.) Avda. Manoteras 46 - 28050 Madrid Arrendamiento de viviendas **	100%	2.400.000	-	635.868	(238.425)	2.797.443	1.600.000	-	1.600.000
Fidere IP 2, S.L. (Sociedad Unipersonal), (antes Ferrocarril Intermediación y Patrimonio, S.L.U.) Avda. Manoteras 46 - 28050 Madrid Arrendamiento de viviendas **	100%	8.800.000	-	(1.920.556)	(952.180)	5.927.264	6.126.561	-	6.126.561
Fidere Gestión de Vivienda, S.L. (Sociedad Unipersonal) Avda. Manoteras 46 - 28050 Madrid Arrendamiento de viviendas **	100%	3.001	13.823.687	(1.215.053)	19.106	12.630.741	14.005.156	-	14.005.156
Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L. (Sociedad Unipersonal) Avda. Manoteras 46 - 28050 Madrid Arrendamiento de viviendas **	100%	3.003	16.453.924	(11.534.619)	(2.425.709)	2.496.599	4.553.494	-	4.553.494
Fidere IP 4, S.L. (Sociedad Unipersonal), (antes Interisolux Alcorcón Vivienda Joven, S.L.) Avda. Manoteras 46 - 28050 Madrid Arrendamiento de viviendas **	100%	390.000	2.010.000	1.495.923	113.713	4.009.636	2.530.139	-	2.530.139
Total		17.738.220	67.608.294	40.071.824	933.671	126.352.009	116.070.225	-	116.070.225

* No auditadas.

** Se trata de sociedades adquiridas en el ejercicio 2016, que presentaban activos con valores razonables por encima del valor neto contable, y por lo tanto en opinión de los Administradores no existe riesgo de recuperabilidad en el valor de las participaciones.

*** Las sociedades Fidere IP 3, S.L.U. (antes Egicam Plan Joven, S.L.U.) y Fidere Comunidad, S.L.U., han repartido dividendos por importe de 360.585 euros y 215.216 euros.

Ejercicio 2015:

Denominación / Domicilio / Actividad *	% Participación	Euros							
		Capital	Prima de emisión	Resto de Patrimonio Neto	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio	Valor en Libros		
							Coste	Deterioro	Valor Neto Contable
Fidere Comunidad, S.L. (Sociedad Unipersonal) Calle 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

*No auditadas



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

Al 31 de diciembre de 2016 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 corto plazo

El saldo registrado en este epígrafe a 31 de diciembre de 2016 se corresponde con cuentas corrientes con Fidere Vivienda, S.L.U. y Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U. por importe de 7.899.115 euros y 2.323.233 euros, respectivamente.

Adicionalmente, en el ejercicio 2016 en relación con el acuerdo multilateral firmado con fecha 27 de septiembre de 2016, entre la Sociedad, Spanish Residential (REIT) Holdco S.à r.l, Yuncai Investments, S.L.U. (actualmente, Fidere Vivienda 3, S.L.U.), y Egicam Plan Joven, S.L.U. (actualmente, Fidere IP 3, S.L.U.), tras la compensación y entrega de derechos de créditos entre las sociedades con fecha 27 de septiembre de 2016 se han cobrado 7.771.195 euros por un derecho de crédito con Spanish Residential (REIT) Holdco S.à.r.l.

En el ejercicio 2015, el saldo ascendía a 7.756.149 euros, 3.597.870 euros con Fidere Vivienda, S.L.U. y 4.158.270 euros en relación con el crédito mencionado en la Nota 5.1, con Fidere IP 3, S.L.U., (anteriormente denominada Egicam Plan Joven, S.L.U.).

6. PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el capital social de la Sociedad asciende a 10.074.324 euros, representado por 10.074.324 acciones de un euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, con una prima de emisión de 91.693.249 euros (112.505.695 euros al 31 de diciembre de 2015).

Con fecha 7 de enero de 2016 y 30 de junio de 2016, la Junta General de Accionistas aprobó el reparto de dividendos extraordinarios con cargo a prima de emisión por importe de 20.236.645 euros y 575.801 euros, respectivamente, en especie mediante la compensación de los créditos recibidos de sus filiales.

Adicionalmente, con fecha 27 de septiembre de 2016 y 30 de diciembre de 2016 se han recibido aportaciones de Socios por importe de 18.228.805 euros y 2.530.139 euros, respectivamente, para la adquisición de nuevas sociedades.

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, Spanish Residential (REIT) HoldCo S.à r.l., accionista único hasta ese momento, vendió 185 acciones de la Sociedad en el MAB, perdiendo por tanto el carácter de unipersonal. Al 31 de diciembre de 2016, el accionista con participación significativa en la Sociedad es Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l., con el 99,9% de las acciones.

El valor de cotización de la Sociedad a 31 de diciembre de 2016 es de 19,20 euros por acción y 19,45 euros por acción de cotización media en el ejercicio 2016.



6.1 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 2016 y 2015, la reserva legal de la Sociedad no se encuentra completamente constituida.

7. PASIVOS FINANCIEROS

7.1 Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo

El detalle de este epígrafe durante los ejercicios 2016 y 2015 es el siguiente (en euros):

	31.12.2016	31.12.2015
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		
Cuentas corrientes con empresas del Grupo	6.171.878	3.814.974
Total	6.171.878	3.814.974

Cuentas corrientes con empresas del grupo

El saldo registrado por la Sociedad al 31 de diciembre de 2016 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.

Durante los ejercicios 2016 y 2015 los intereses devengados y registrados en el epígrafe "Gastos financieros con empresas del grupo" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, han ascendido a 29.514 euros y 179.385 euros, respectivamente.

7.2 Información sobre el periodo medio de pago a proveedores.

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 en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	2016	2015
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	38	34
Ratio de operaciones pagadas	47	61
Ratio de operaciones pendientes de pago	18	33
	Euros	Euros
Total pagos realizados	520.549	2.420
Total pagos pendientes	261.089	84.152

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluido en la partida "Proveedores" del pasivo corriente del balance de situación.

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 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 es la siguiente (en euros):

	Euros	
	2016	2015
Saldos acreedores:		
Hacienda Pública acreedora	703	5
Total	703	5

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	
	2016	2015
Resultado contable antes de impuestos	729.145	(963.705)
Diferencias Permanentes		
Dividendos	(575.801)	-
Diferencias Temporales		
Gastos financieros derivados de deudas con entidades del grupo (art. 14.1.h) L.I.S.)	29.514	179.385
Base imponible (negativa)	182.858	(784.320)
Cuota fiscal (25%)	-	-
Cuota fiscal (0%)	-	-
Gasto / Ingreso por Impuesto de Sociedades	-	-

La Sociedad no ha reconocido Bases Imponibles Negativas en el ejercicio 2016 de acuerdo con el Régimen SOCIMI aplicado por la Sociedad, al considerar que no serán recuperables en el plazo exigido por la legislación vigente.

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 2016, la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos desde su constitución (10 años para las bases imponibles pendientes de compensación). 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.

**8.4 Exigencias informativas derivadas de la condición de la condición de SOCIMI.
Ley 11/2009 modificada en la Ley 16/2012**

	Ejercicio 2016
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.	Resultados negativos de ejercicios anteriores al 1 de enero de 2013: (838) euros.
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley	Beneficios del 2016 propuestos a reservas: 72.914,5 euros a reserva legal. Beneficio del 2015 a reservas: 0 euros a reserva legal y/o reservas voluntarias. Beneficios del 2014 a reservas: 0 euros a reserva legal y/o reservas voluntarias. Beneficios del 2013 a reservas: 0 euros a reserva legal y/o reservas voluntarias.
a. Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	-
b. Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%	-
c. Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	Beneficios del 2016 propuestos a reservas: 72.914,5 euros a reserva legal.
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley	Distribución de dividendos propuestos del 2016: 656.230,5 euros. Distribución de dividendos del 2015: 0 euros. Distribución de dividendos del 2014: 0 euros. Distribución de dividendos del 2013: 0 euros.
a. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general	-
b. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 en adelante)	-
c. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	Distribución de dividendos propuestos del 2016: 656.230,5 euros
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas,	-
a. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general.	-
b. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%	-
c. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%	-
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	Dividendos del 2016: Pendiente de JGA En ejercicios anteriores el resultado ha sido negativo, no existiendo por lo tanto reservas positivas. En la nota 6 se detallan las aportaciones y devoluciones de aportaciones, en

	todo caso no se han distribuido reservas en ninguno de los ejercicios.
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	-
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.	<ul style="list-style-type: none"> • Fidere Vivienda S.L.U: 20 de junio de 2013. • Fidere Vivienda 2 S.L.U: 2 de diciembre de 2014. • Fidere Comunidad S.L.U: 20 de junio de 2013. • Fidere IP 3 (anterior denominación social Egicam Plan Joven, S.L.U): 6 de noviembre de 2014. • Fidere Vivienda 3 S.L.U. (anterior denominación social Yuncai Investments S.L.U.): 4 de julio de 2016. • Fidere IP S.L.U. (anterior denominación social Hecesa Intermediación y Patrimonios, S.L): 14 de julio de 2016. • Fidere Gestión de Vivienda S.L.U.: 27 de septiembre de 2016. • Fidere Gestión de Vivienda 2 S.L.U.: 27 de septiembre de 2016. • Fidere IP 2, S.L.U. (anterior denominación social Ferrocarril Intermediación y Patrimonio, S.L.U): 27 de septiembre de 2016. • Fidere IP 4, S.L.U. (anterior denominación social Interisolux Alcorcón Vivienda Joven, S.L.): 30 de diciembre de 2016.
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 Vivienda S.L.U.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Carabanchel 03 • Carabanchel 09 • Carabanchel 12 • Carabanchel 15 • Carabanchel 18 • Carabanchel 19 • Carabanchel 20 • Lopez de Vega 10 • SCA 01 • Vallecas 02 • Vallecas 03 • Vallecas 05 <p>Fidere Vivienda 2 S.L.U.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Paracuellos del Jarama 01 • Paracuellos del Jarama 02 • Torrejón de Ardoz 02 • Torrejón de Ardoz 03 <p>Fidere Comunidad S.L.U.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Alcorcón 01

	<ul style="list-style-type: none"> • Barcelona 01 • Guadalajara 01 • Valdemoro 01 • Rivas 01 <p>Fidere IP 3, S.L.U., (anterior denominación social Egicam Plan Joven, S.L.U):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Getafe 01 • Móstoles 02 <p>Fidere Vivienda 3, S.L.U (anterior denominación social Yuncai Investments S.L.U):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Torrejón de Ardoz 04 • Torrejón de Ardoz 05 <p>Fidere IP S.L.U (anterior denominación social Hecesa Intermediación y Patrimonios, S.L):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Móstoles • Alcalá <p>Fidere Gestión de Vivienda S.L.U:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Carabanchel 31 • Vallecas 22 • Vallecas 35 • Vallecas 36 • Vallecas 50 • Vara del Rey 12 <p>Fidere Gestión de Vivienda 2 S.L.U:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tres Cantos: Avenida Castilla León 9 • Tres Cantos: Avenida Madrid 7 • Colmenar 01 • Mostoles 01 • Torrejón de Ardoz 01 <p>Fidere IP 2 (anterior denominación social Ferrocarril Intermediación y Patrimonios, S.L.U):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Alcalá 01 • Las Rozas 01 <p>Fidere IP 4 (anterior denominación social Interisolux Alcorcón Vivienda Joven, S.L.):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Alcorcón
<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>-</p>

9. INGRESOS Y GASTOS

9.1 Importe neto de la cifra de negocios

El este epígrafe la Sociedad ha reconocido los ingresos por los dividendos recibidos de las filiales (575.801 euros) así como los ingresos relacionados con la financiación entregada a las filiales (858.313 euros).

Con con fecha de 30 de junio de 2016, se han recibido dividendos de Fidere IP 3, S.L.U. (antes Egicam Plan Joven, S.L.U.) y Fidere Comunidad, S.L.U., por importe de 360.585 euros y 215.216 euros, respectivamente, aprobados por el Socio Único con fecha 14 de junio de 2016.

La Sociedad por su condición de sociedad holding, reconoce dichos ingresos como parte del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad.

9.2 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2016 y 2015 es el siguiente:

	Euros	
	2016	2015
Servicios profesionales independientes	631.535	782.897
Primas de seguros	42.570	-
Servicios bancarios	928	1.337
Otros gastos	18	86
Tributos	689	-
Total	675.740	784.320

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

Durante los ejercicios 2016 y 2015, 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	
	2016	2015
Servicios de Auditoría	39.600	44.000
Otros servicios relacionados con la auditoría	-	3.500
Total Servicios de Auditoría y Relacionados	39.600	47.500

Durante los ejercicios 2016 y 2015, el auditor Deloitte, S.L. no ha prestado a la Sociedad ningún otro servicio diferente a los descritos en el cuadro anterior.

10. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

El detalle de los saldos mantenidos con empresas del grupo y asociadas durante los ejercicios 2016 y 2015 así como el detalle de las principales transacciones realizadas con dichas sociedades se indica a continuación (en euros):

Ejercicio 2016:

	Saldos		Transacciones	
	Deudores	Acreedores	Gasto financiero	Importe neto de la cifra de negocios
	Corto Plazo - Financieros (Notas 5.2. y 7.1)			
Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à.r.l.	-	-	(29.514)	-
Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U.	-	(543.551)	-	-
Fidere Comunidad, S.L.U.	-	(1.380.298)	-	215.215
Fidere IP 3, S.L.U. (antes Egicam Plan Joven, S.L.U.)	-	(473.098)	-	1.218.899
Fidere Vivienda 2, S.L.U.	-	(2.988.924)	-	-
Fidere IP 2, S.L.U. (antes Ferrocarril Intermediación y Patrimonio, S.L.U.)	-	(732.346)	-	-
Fidere Vivienda 3, S.L.U. (antes Yuncai Investments S.L.U.)	-	(35.000)	-	-
Fidere IP, S.L.U. (antes Hercesa Intermediación y Patrimonio, S.L.U.)	-	(18.661)	-	-
Fidere Vivienda, S.L.U.	7.899.115	-	-	-
Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U.	2.323.233	-	-	-
Total	10.222.348	(6.171.878)	(29.514)	1.434.114

Al 31 de diciembre de 2016, la Sociedad no mantiene contratos formalizados con sus Accionistas, donde Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l, es propietaria del 99,9% de la Sociedad. Si bien, durante el ejercicio 2016 se han realizado dos operaciones en el marco de dos acuerdos multilaterales firmados por varias sociedades del grupo para la cancelación, compensación y capitalización de créditos, cancelación de deuda intra grupo y devolución de prima de emisión, donde ha participado la sociedad Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l., accionista mayoritario de la Sociedad.

Asimismo, durante el ejercicio 2016 y en el marco de dichas operaciones y para la financiación de la compra de activos se han formalizado contratos con Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l, y con Tethys Investments, S.L., accionista único de Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l, que al 31 de diciembre de 2016 y han sido cancelados.

Ejercicio 2015:

	Saldos		Transacciones
	Deudores	Acreedores	Gastos financieros
	Corto Plazo - Financieros		
Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à.r.l,	-	100.000	179.385
Fidere Vivienda, S.L.U.	3.597.879	20.000	-
Fidere Comunidad, S.L.U.	-	1.110.647	-
Fidere IP 3, S.L.U. (antes 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

Los Administradores de la Sociedad consideran que las operaciones con vinculadas se realizan según condiciones de mercado, a la fecha se está llevando a cabo una actualización del informe de precios de transferencia elaborado por expertos independientes en ejercicios anteriores.

10.1 Retribuciones a los Administradores y a la Alta Dirección

En los ejercicios 2016 y 2015, los miembros del Consejo de Administración y Alta Dirección, no han percibido retribución alguna (sueldos, dietas, otros conceptos, planes de pensiones, primas de seguro de responsabilidad civil, indemnizaciones por cese, pagos basados en instrumentos de patrimonio, retribución personas físicas que representan a la Sociedad). 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 2016 y 2015 no ha tenido personal, siendo la Sociedad gestionada por los miembros del Consejo de Administración (3 miembros, todos ellos hombres).

La Sociedad al 31 de diciembre de 2016 y 2015, no tiene personal empleado.

10.2 Información en relación con situaciones de conflicto de interés por parte de los Administradores

Los Administradores de la Sociedad y las personas vinculadas a los mismos, no han incurrido en ninguna situación de conflicto de interés que haya tenido que ser objeto de comunicación de acuerdo con lo dispuesto en el art. 229 del TRLSC.

11. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones, ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con su 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.

12. POLÍTICA Y GESTIÓN DEL RIESGO

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado, riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo fiscal. 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.

Una 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 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.

13. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE.

Con fecha 16 de febrero de 2017 la Sociedad ha adquirido las participaciones de la sociedad Gestora de Desarrollos y Arrendamientos S.L.U. Esta sociedad se incorpora con dos promociones en Tres Cantos (Madrid) con un total de 576 viviendas con 576 trasteros y parkings asociados y 23 garajes no vinculados.

Con fecha 3 de febrero de 2017 la Sociedad ha adquirido una nueva compañía, llamada Dorado Directorship S.L. (ahora llamada Fidere Vivienda 4 S.L.U). Dicha sociedad con fecha 2 de marzo de 2017, ha adquirió una promoción de viviendas en arrendamiento sita en Madrid, por un precio de 85.010.845 euros y que se compone de 258 viviendas, 299 aparcamientos y 12 locales comerciales.



FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016

Este Informe de Gestión correspondiente al ejercicio 2016 se presenta por los Administradores de la Sociedad, 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 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 aumentado un 15,9% a nivel nacional durante 2016.

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 y 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, se comunicó formalmente a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción por la aplicación del citado régimen especial de las SOCIMI.

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 acogidas a dicho régimen especial son:

- Fidere Vivienda, S.L.U. (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2013).
- Fidere Comunidad, S.L.U. (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2013).
- Fidere Vivienda 2, S.L.U. (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2014).
- Fidere IP 3, S.L.U., (anteriormente denominada Egicam Plan Joven, S.L.U.), (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2015).

- Fidere Vivienda 3, S.L.U., (anteriormente denominada Yuncai Investments, S.L.U.), (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2016).
- Fidere IP 2, S.L.U., (anteriormente denominada Ferrocarril Intermediación y Patrimonios, S.L.U.), (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2016).
- Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U. (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2016).
- Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U. (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2016).

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.

Asimismo, dentro del perímetro del Grupo a 31 de diciembre de 2016 se encontraban las sociedades Fidere IP, S.L.U. (anteriormente denominada Hercesa Intermediación y Patrimonios, S.L.) y Fidere IP 4, S.L.U. (anteriormente denominada Interisolux Alcorcón Vivienda Joven, S.L.). Estas sociedades se han acogido al régimen fiscal especial de las SOCIMI con efectos a partir de 1 de enero de 2017.

En consecuencia, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3 de la citada Ley 11/2009, todas las entidades anteriores 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 este ejercicio y los precedentes 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).
- También en fecha 14 de julio de 2016 se adquirió la Sociedad Yuncai Investments S.L. (actualmente Fidere Vivienda 3 S.L.U) por la que se adquieren 2 promociones sitas en la



localidad de Torrejón de Ardoz por la que se adquieren 475 viviendas (con 475 plazas de aparcamiento y 475 trasteros anejos) y 314 garajes no vinculados y 39 locales comerciales.

- Compraventa realizada el 14 de julio de 2016 de la sociedad Hercesa Intermediación y Patrimonios (actualmente denominada Fidere IP, SLU) por la que se adquieren una promoción sita en Móstoles con 99 viviendas (con 99 trasteros y 99 plazas de parking vinculadas) y 25 parkings no vinculados, a lo que se sumó la compraventa de una promoción en Alcalá de Henares compuesta de 80 viviendas (junto con 80 plazas de aparcamiento y trasteros vinculados) y 40 garajes no vinculados.
- Con fecha de 27 de septiembre de 2016, la Sociedad ha añadido al perímetro mediante la compra venta de participaciones de tres sociedades diferentes un total de 13 promociones situadas en la Comunidad de Madrid (en los municipios de Madrid, Las Rozas, Alcalá de Henares, Tres Cantos, Móstoles, Colmenar y Torrejón de Ardoz) con 2.001 viviendas (con 2807 garajes vinculados y 1939 trasteros vinculados) y con 50 plazas de garaje no vinculadas y 4 locales comerciales.
- Compraventa realizada el 30 de diciembre de 2016 de la sociedad Interisolux Alcorcón Vivienda Joven S.L. por la que se adhiere una promoción sita en Alcorcón con 138 viviendas (con 138 trasteros y 138 plazas de parking vinculadas) y 25 plazas de aparcamiento no vinculadas.

2 Evolución y resultado de los negocios

2.1 Evolución y resultados de los negocios durante el ejercicio 2016

Durante el año 2016, la Sociedad ha incurrido en gastos por servicios exteriores en 675.740 euros, habiendo recibido ingresos por dividendos de sus sociedades dependientes en el ejercicio 2016 por importe de 575.801 euros.

El resultado financiero ha sido una pérdida de 29.514 euros.

El resultado del ejercicio de la Sociedad asciende a un ingreso por importe de 729.145 euros.

2.2 Expectativas para 2017

Durante el ejercicio 2017 la política de la Sociedad y del grupo de sociedades dependientes del cual es cabecera, se centrará en incluir en el perímetro de consolidación de 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 mantener los porcentajes de ocupación durante el ejercicio 2017 y aumentar los ingresos de arrendamiento derivados de una mejor gestión 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 16 de febrero de 2017 la Sociedad ha adquirido las participaciones de la sociedad Gestora de Desarrollos y Arrendamientos S.L.U. (ahora denominada Fidere IP 5, S.L.U.) Esta sociedad se incorpora con dos promociones en Tres Cantos con un total de 576 viviendas con 576 trasteros y parkings asociados y 23 garajes no vinculados, por un valor neto contable de 14.176.000 euros. La sociedad se ha acogido al régimen SOCIMI con efectos 1 de enero de 2017.

Con fecha 3 de febrero de 2017 la Sociedad adquirió una nueva compañía, llamada Dorado Directorship S.L. (ahora llamada Fidere Vivienda 4 S.L.U). A la que incorporó una promoción sita en Madrid, por importe de 85.010.845 euros y que se compone de 258 viviendas y 9 locales comerciales. Fidere Vivienda 4, S.L.U. se acogió al régimen SOCIMI con efectos a partir de 1 de enero de 2017.

A 9 de marzo de 2017 la Sociedad Dominante ha dado por cumplido el requisito de difusión mínima previsto en el apartado 3.2 de la Circular 6/2016, sobre requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por empresas en expansión y por Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

6 Actividades de I+D+i

La Sociedad no ha incurrido en ningún gasto en materia de investigación y desarrollo durante los ejercicios 2016 y 2015.

7 Adquisición y enajenación de acciones propias

Durante los ejercicios 2016 y 2015, 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:

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.

Una 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 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.

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 a 31 de diciembre de 2016 es de 19,20€ por acción y la cotización media del ejercicio 2016 de 19,45€ 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% 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.

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.

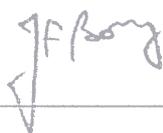
9.3 Periodo medio de pago a proveedores

El periodo medio de pago a proveedores es de 38 días.

9.4 Hechos posteriores

En el ejercicio 2017 se ha realizado adquisiciones de nuevos activos tal y como se detallan en el punto 5 "Circunstancias importantes ocurridas tras el cierre del ejercicio".

DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales individuales y el informe de gestión de Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.U. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2016 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el consejo de administración en fecha 25 de abril de 2017 y (iii) comprenden 41 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 41, ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por el secretario no consejero y siendo firmada la presente y 2 hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 25 de abril de 2017.



D. Jean-François Bossy

Presidente del consejo de administración de Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

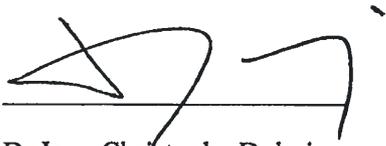
DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales individuales y el informe de gestión de Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2016 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el consejo de administración en fecha 25 de abril de 2017 y (iii) comprenden 41 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 41, ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por el secretario no consejero y siendo firmada la presente hoja, la anterior y la siguiente por los señores consejeros como diligencia de firma el 25 de abril de 2017.



D. Diego San José

Vocal del consejo de administración de Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales consolidadas de Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2016 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el consejo de administración en fecha 25 de abril de 2017 y (iii) comprenden 41 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 41, ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por el secretario no consejero y siendo firmada la presente y las 2 hojas anteriores por los señores consejeros como diligencia de firma el 25 de abril de 2017.



D. Jean-Christophe Dubois

Vocal del consejo de administración de Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

INFORMACIÓN SOBRE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y EL SISTEMA DE CONTROL INTERNO DE FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

1. INTRODUCCIÓN

El consejo de administración de Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**") proporciona la siguiente información a los efectos de lo previsto en el punto 1.b) del apartado Segundo de la Circular del MAB 15/2016 sobre la información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil (la "**Circular 15/2016**").

2. DEFINICIÓN DE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y ENTORNO DE CONTROL

2.1 El consejo de administración

El consejo de administración de la Sociedad está formado por las siguientes personas:

2.1.1 D. Jean François Bossy (presidente);

2.1.2 D. Diego José de Santiago (vice-presidente); y

2.1.3 D. Jean-Christophe Dubois (vocal).

La Sociedad no cuenta con empleados ni directivos. Asimismo, dado que el consejo de administración está formado por 3 miembros, ha decidido no crear una Comisión de Auditoría.

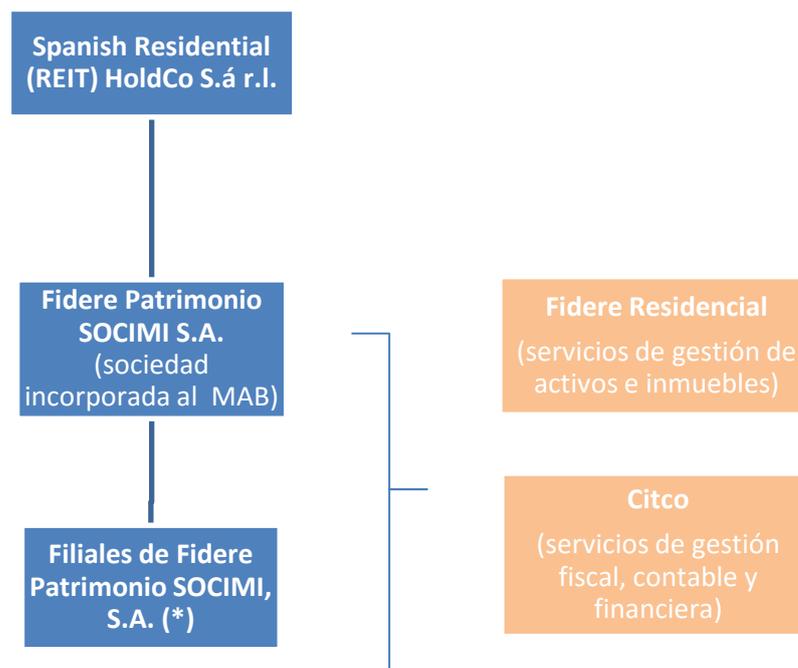
A la vista de lo anterior, el consejo de administración es el órgano responsable, no sólo de la existencia y mantenimiento del sistema de control interno, sino también de su diseño, implementación, funcionamiento y supervisión.

2.2 Organigrama con identificación de departamentos y personas afectadas

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. es la sociedad matriz de un grupo de sociedades (el "**Grupo Fidere**"), siendo sus filiales las titulares directas de los activos.

Las sociedades pertenecientes al Grupo Fidere carecen de empleados y directivos, por lo que tienen externalizados gran parte de los servicios necesarios para que la Sociedad pueda cumplir con sus obligaciones como entidad cotizada en el MAB.

A continuación se incluye un gráfico con las entidades que actualmente prestan dichos servicios al Grupo Fidere:



(*) Las filiales de Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. son Fidere Vivienda, S.L.U., Fidere Vivienda 2, S.L.U., Fidere Vivienda 3, S.L.U., Fidere Vivienda 4, S.L.U., Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U., Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U., Fidere IP, S.L.U., Fidere IP 2, S.L.U., Fidere IP 3, S.L.U., Fidere IP 4, S.L.U., Fidere IP 5, S.L.U. y Fidere Comunidad, S.L.U.

2.3 Externalización de servicios

Como se ha indicado anteriormente, al carecer de empleados y directivos, el Grupo Fidere ha contratado a diversos proveedores de servicios para contar con una estructura organizativa y un sistema de control interno que permitan que la Sociedad pueda cumplir con sus obligaciones como sociedad incorporada al MAB:

2.3.1 Fidere Residencial

Las distintas filiales de la Sociedad tienen suscrito un contrato de prestación de servicios con Fidere Residencial, S.L. ("**Fidere Residencial**") en virtud del cual Fidere Residencial presta, entre otros, los siguientes servicios de asesoramiento y gestión en relación con los inmuebles de los que son titulares dichas sociedades:

- (a) Preparación del plan de negocio y presupuesto anuales, sujeto a la aprobación de los órganos de administración de las entidades del Grupo Fidere.
- (b) Supervisión del estado y condición de los inmuebles.
- (c) Servicios generales de gestión de la propiedad, tales como el cobro de la renta a los arrendatarios o la recepción de notificaciones enviadas por los mismos.

- (d) Mantenimiento de una base de datos de las propiedades.
- (e) Asesoramiento en relación con las reparaciones a llevar a cabo por el propietario.
- (f) Preparación de informes periódicos en relación con las propiedades.
- (g) Gestión de los seguros de las propiedades.
- (h) En su caso, coordinación del asesoramiento legal relacionado con las propiedades.
- (i) Cooperación con los valoradores contratados por el propietario.

Fidere Residencial es una sociedad controlada en último término por Tethys Investment, S.à r.l., que a su vez es titular del 100% del capital de Spanish Residential (REIT) HoldCo, S.à r.l., accionista mayoritario de la Sociedad.

2.3.2 Citco

Por otro lado, Citco Corporate Management, S.L. ("**Citco**") presta servicios de gestión fiscal, contable y financiera al Grupo Fidere, entre los que destacan los siguientes:

- (a) Fiscal: gestiones con la AEAT, preparación y presentación de impuestos, gestión de la renovación de certificados fiscales, etc.
- (b) Contable / financiera: contabilización de operaciones societarias, elaboración de cierres mensuales, elaboración de estados financieros semestrales y anuales, etc.

Citco es una empresa de servicios administrativos corporativos, tiene más de 6.200 empleados, distribuidos entre 60 oficinas en todo el mundo, y administra activos por valor de 995.000 millones de euros. Citco dispone de los medios adecuados para prestar los servicios corporativos y contables que actualmente presta a la Sociedad y al Grupo Fidere.

3. **INFORMACIÓN FINANCIERA: ELABORACIÓN, REVISIÓN Y AUTORIZACIÓN**

Como se ha indicado anteriormente, Citco tiene encomendada la llevanza de la contabilidad de la Sociedad y sus sociedades dependientes, reportando periódicamente a los órganos de administración de las sociedades del Grupo Fidere y siguiendo siempre las instrucciones de estos últimos en cada momento.

En particular, cada mes Citco reporta el cierre contable de las sociedades a los respectivos órganos de administración de la Sociedad. Asimismo, con carácter trimestral elabora balances y cuentas de pérdidas y ganancias.

De este modo, Citco se encarga de la contabilidad ordinaria del Grupo Fidere, así como de elaborar las cuentas anuales y demás información financiera de la Sociedad, que somete y está sujeta a aprobación por parte de los órganos de administración de las sociedades del Grupo Fidere.

Asimismo, Citco está en contacto con los auditores de la Sociedad, a efectos de lograr que la información contable y financiera de la Sociedad refleje en todo momento la imagen fiel de su patrimonio.

Finalmente, debe tenerse en cuenta que el Grupo Fidere ha aprobado un documento con los procedimientos internos que deben seguirse para evitar la asimetría de información en el mercado, aplicables tanto para la publicación de hechos relevantes como de la información financiera periódica. Una copia de dichos procedimientos se adjunta como **Anexo 1**.

4. **PROCESO DE IDENTIFICACIÓN Y EVALUACIÓN DE RIESGOS**

El consejo de administración de la Sociedad, asistido por sus asesores externos, lleva a cabo de manera periódica un proceso de identificación y evaluación de los riesgos más relevantes que pudieran tener un impacto en la fiabilidad de la información (financiera y no financiera) proporcionada al mercado.

En particular, los principales riesgos a los que se enfrenta en la actualidad el Grupo Fidere serían los siguientes:

- Riesgos financieros derivados del nivel de endeudamiento de las sociedades del Grupo Fidere.
- Riesgos operativos:
 - riesgos de cambios normativos;
 - riesgos asociados al arrendamiento de viviendas con algún régimen de protección; y
 - riesgos de posibles conflictos de interés derivados de la dedicación a otras actividades por parte de los consejeros de la Sociedad o como consecuencia de que el accionista de control de la Sociedad sea el mismo que el de Fidere Residencial.

- Riesgos asociados al sector inmobiliario:
 - carácter cíclico del sector;
 - concentración geográfica de producto y mercado;
 - riesgos derivados de la posible oscilación de la demanda para los inmuebles y su consecuente disminución en los precios de arrendamiento;
 - riesgos vinculados al nivel de ocupación de los inmuebles;
 - riesgos vinculados al cobro de las rentas mensuales bajo los contratos de arrendamiento en caso de disminución en la solvencia de los inquilinos;
 - riesgos asociados a la valoración;
 - riesgos de reclamaciones judiciales y extrajudiciales;
 - riesgos de daños de los inmuebles; y
 - grado de liquidez de las inversiones.
- Riesgos fiscales, derivados de la necesidad de cumplir con los requisitos que permiten aplicar el régimen especial de SOCIMI.
- Otros riesgos:
 - falta de liquidez para la satisfacción de dividendos; y
 - riesgos reputacionales con viviendas con algún régimen de protección.

5. **SUPERVISIÓN DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO Y FUNCIONES DE LA COMISIÓN DE AUDITORÍA, EN CASO DE EXISTIR**

Al no existir Comisión de Auditoría, los miembros del consejo de administración de la Sociedad son los responsables del diseño, la implementación y el mantenimiento del control interno para prevenir y detectar el fraude.

Tanto Fidere Residencial como Citco envían informes periódicos a los órganos de administración de las sociedades del Grupo Fidere, a los que en último término tiene acceso el consejo de administración de la Sociedad, lo que pone de manifiesto la existencia de un flujo de información y un seguimiento de la operativa y gestión financiera del Grupo Fidere por parte del consejo de administración de la Sociedad. Todo ello, sin perjuicio de que se soliciten informes puntuales sobre determinadas cuestiones para mayor claridad del consejo.

El control interno de la información relevante y financiera se articula a través de los procedimientos internos aprobados por el consejo de administración que se han mencionado en el punto 3 y que se adjuntan como Anexo 1, por medio de los cuales la información susceptible de publicación en el Mercado es revisada por parte del consejo de administración para asegurar que se cumplen los requisitos de información requeridos por el MAB.

El Grupo Fidere ha contratado los servicios de un asesor registrado (en la actualidad, Renta 4 Corporate, S.A.) que prestará servicios en tanto en cuanto la Sociedad siga perteneciendo al segmento del MAB. Dispone asimismo del asesoramiento legal de Clifford Chance, S.L.P. en todo lo referente a las acciones necesarias y obligaciones derivadas de esta misma incorporación.

Lo anterior implica que todos los miembros del consejo están al corriente de las obligaciones derivadas de la incorporación al MAB de la Sociedad, incluyendo en todo caso los informes periódicos y las obligaciones de comunicación al mercado de cualquier información relevante conforme a su definición en la Ley del Mercado de Valores y en la Circular 15/2016 del MAB.

Los miembros del consejo son en todo momento conocedores de la información suministrada al MAB y de que la misma se corresponde con la realidad de la Sociedad sobre la base de los análisis o la información facilitada por parte de Fidere Residencial y Citco y contando con el referido asesoramiento de Renta 4 Corporate, S.A. y Clifford Chance, S.L.P., según se ha indicado.

Finalmente, se hace constar que, en la actualidad, el consejo de administración de la Sociedad no conoce la existencia de ningún fraude o de indicios de fraude que pueda tener un efecto material en las cuentas anuales ni tampoco conocen la existencia de ninguna denuncia de fraude, o de indicios de fraude, que afecten a las cuentas anuales individuales o consolidadas de la Sociedad, realizada por analistas, autoridades reguladoras u otros.

6. OTROS ASESORES O EXPERTOS INDEPENDIENTES

La estructura organizativa y el sistema de control interno con los que cuenta el Grupo Fidere para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el Mercado no han sido revisados por ningún experto independiente.

No obstante lo anterior, como ya se ha indicado, el consejo de administración de la Sociedad cuenta con el asesoramiento de Renta 4 Corporate, S.A. y Clifford Chance, S.L.P. para lograr el objetivo de que la Sociedad cumpla en todo momento con sus obligaciones como sociedad incorporada al MAB.

Anexo 1

PROCEDIMIENTOS INTERNOS ESTABLECIDOS PARA EVITAR LA ASIMETRÍA DE INFORMACIÓN EN EL MERCADO



Fidere

Enero 2017

Índice

<u>1.</u>	<u> INFORMACIÓN RELEVANTE PUBLICADA EN LA WEB DE LA COMPAÑÍA</u>	9
<u>2.</u>	<u> INFORMACIÓN PUBLICADA EN LAS PRESENTACIONES</u>	11
<u>3.</u>	<u> DECLARACIONES REALIZADAS POR REPRESENTANTES DE LA COMPAÑÍA A LOS MEDIOS DE COMUNICACIÓN</u>	12

1. INFORMACIÓN RELEVANTE PUBLICADA EN LA WEB DE LA COMPAÑÍA

Durante el proceso de incorporación a negociación en el MAB, segmento SOCIMI, a la hora de crear la página web de Fidere Patrimonio Socimi (en adelante, la “Sociedad” o “Fidere Patrimonio Socimi”), el equipo gestor actual se basó en la información contenida en el Documento Informativo de Incorporación al MAB, publicado en marzo de 2015.

Tras la incorporación de la Sociedad al MAB, las actualizaciones realizadas en la mencionada web han sido consecuencia de la publicación de hechos relevantes o información financiera a efectos del cumplimiento de la normativa del MAB.

A continuación detallamos el proceso establecido por la Sociedad para la publicación de todo hecho relevante así como información financiera, con objeto de evitar asimetría de información:

- Identificación por parte de la Sociedad (en línea con las explicaciones recibidas del Asesor Registrado, así como con al Circular 15/2016) o el Asesor Registrado de un acontecimiento que podría ser constitutivo de hecho relevante. En caso de que lo identificara la Sociedad, siempre se contrasta con el Asesor Registrado.
- Envío de documentación soporte del mencionado acontecimiento al Asesor Registrado para su análisis y evaluación.
- Redacción del hecho relevante por parte del equipo gestor de la Sociedad y el Asesor Registrado.
- Revisión del hecho relevante consensuado entre la Sociedad y el Asesor Registrado, por parte del presidente del Consejo de Administración (firmante de dichos hechos relevantes).
- Carga del hecho relevante acordado entre las partes mencioandas anteriormente en la página web del MAB, por parte de la Sociedad.
- Aprobación del hecho relevante por parte del Asesor Registrado antes del comienzo de la subasta de apertura o después de la subasta de cierre.
- Confirmación por parte del Asesor Registrado de la publicación del hecho relevante.
- Carga del mencionado hecho relevante en la web de la Sociedad por parte del equipo gestor.

Adicionalmente, ante cualquier duda que le surgiera la Sociedad sobre una posible actualización de la web que no hubiera sido objeto de hecho relevante, la Sociedad consultaría con el Asesor Registrado.

Resaltar que el equipo gestor de la Sociedad es el responsable de colgar la información relevante tanto en la web del MAB (para su posterior aprobación por parte del Asesor Registrado) como en la web de la Sociedad.

2. INFORMACIÓN PUBLICADA EN LAS PRESENTACIONES

No es práctica de la Sociedad realizar presentaciones.

En todo caso, si las hubiere, dichas presentaciones son realizadas por los integrantes del equipo gestor, quienes son conocedores de la información pública existente así como de la necesidad de evitar asimetría de información.

Llegado el punto, en caso de que hubiera alguna duda, el equipo gestor contrastaría con el Asesor Registrado el contenido de la presentación y así valorar la necesidad de publicar un hecho relevante.

3. DECLARACIONES REALIZADAS POR REPRESENTANTES DE LA COMPAÑÍA A LOS MEDIOS DE COMUNICACIÓN

No es práctica de los empleados, directivos y consejeros de la Sociedad realizar declaraciones a los medios de comunicación referentes a Fidere Patrimonio Socimi.

Los representantes de la Sociedad son conscientes de las implicaciones que ha conllevado la incorporación a negociación en el MAB de Fidere Patrimonio Socimi, especialmente, velar por que no haya asimetría de información en el mercado (principalmente, artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, así como en la Circular 15/2016 del MAB). Dichas personas a su vez, son conocedoras de la información pública existente en el mercado sobre la Sociedad.

Llegado el caso, si fueran a realizarse unas declaraciones a los medios, la Sociedad contempla la posibilidad de que el mencionado representante de Fidere Patrimonio Socimi que fuera a realizarlas, hablara previamente con el equipo gestor para cerciorarse en persona de la información pública existente en el mercado.