



Fidere

Edificio Delta Nova 4
Avda. de Manoteras, 46. Oficina 1-D
28050 – MADRID
Teléfono: 91 793 66 50
Fax: 91 793 66 51

Madrid, a 31 de octubre de 2017

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI S.A. (la "**Sociedad**" o "**FIDERE**"), en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) n° 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 Mercado Alternativo Bursátil (el "**MAB**") sobre información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el MAB, por medio de la presente a continuación hace público la siguientes información financiera correspondiente al primer semestre de 2017:

- Informe de revisión limitada correspondiente a los estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2017
- Estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2017
- Información financiera de carácter individual (balance y cuenta de resultados) del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2017 (Anexo I)

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

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

D. Diego San José de Santiago
Consejero

**Fidere Patrimonio
SOCIMI, S.A. y
Sociedades Dependientes**

Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados correspondientes
al período de seis meses terminado el 30
de junio de 2017, junto con el Informe de
Revisión Limitada

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

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

Informe sobre los estados financieros intermedios resumidos consolidados

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos (en adelante los estados financieros intermedios) de Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. (en adelante la Sociedad dominante) y sociedades dependientes (en adelante el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera a 30 de junio de 2017, la cuenta de resultados, el estado de resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los Administradores de la Sociedad dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

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

Fundamento de la conclusión con salvedades

Tal y como se indica en la Nota 19 de las Notas explicativas adjuntas, con fecha 16 de febrero de 2017, la Sociedad Dominante ha adquirido, a una entidad vinculada, la sociedad Fidere IP 5, S.L. por 1 euro, habiendo registrado, como consecuencia de dicha adquisición, activos por 61.070 miles de euros y pasivos por el mismo importe en el balance del Grupo. En el transcurso de nuestro trabajo no hemos dispuesto de la evidencia suficiente que nos permita satisfacernos acerca del valor razonable de dichos activos y pasivos. En consecuencia, no hemos podido concluir sobre el valor por el que figuran registrados los mismos en el balance del Grupo al 30 de junio de 2017.

Conclusión con salvedades

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, excepto por los posibles efectos del hecho descrito en el párrafo de "Fundamento de la conclusión con salvedades", no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.

Párrafos de énfasis

Llamamos la atención sobre la Nota 2.a adjunta, en la que se menciona que los estados financieros intermedios adjuntos no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

Asimismo, llamamos la atención respecto a lo indicado en la Nota 1 adjunta, en la que se indican los requerimientos de cumplimiento del régimen SOCIMI a los que se encuentra sujeto el Grupo, y en particular del test de rentas, cuyo potencial incumplimiento en el ejercicio 2017 generaría al Grupo la pérdida de dicho régimen fiscal. En este contexto, es intención de los Administradores adoptar las medidas oportunas para cumplir con todos los requerimientos que establece el régimen SOCIMI al cierre del ejercicio 2017. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

DELOITTE, S.L.



Carmen Barrasa Ruiz
30 de octubre de 2017

EEFF Intermedios

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA RESUMIDO CONSOLIDADO A 30 DE JUNIO DE 2017

(Euros)

ACTIVO	Referencia a las Notas explicativas	30/06/2017 (*)	31/12/2016	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Referencia a las Notas explicativas	30/06/2017 (*)	31/12/2016
ACTIVO NO CORRIENTE				PATRIMONIO NETO	Nota 9		
Inversiones inmobiliarias	Nota 5	609.773.173	463.757.348	FONDOS PROPIOS		133.846.440	123.421.211
Terrenos		606.601.796	461.351.960	Capital		133.846.440	123.421.211
Construcciones		236.589.988	161.388.968	Prima de emisión		10.074.324	10.074.324
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 10	370.011.808	299.962.992	Reserva legal		91.693.249	91.693.249
Otros activos financieros		2.556.513	1.910.938	Reservas en sociedades consolidadas por integración global		72.915	-
Activos por impuesto diferido	Nota 14	614.864	494.450	Otras reservas de la Sociedad Dominante		133.128	(1.693.604)
				Resultado del ejercicio		144.467	144.467
				Otras aportaciones de socios		2.925.413	2.443.831
						28.802.944	20.758.944
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO NO CORRIENTE	Nota 11		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		16.006.872	10.667.241	Provisiones a largo plazo		443.721	443.722
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		3.049.130	1.932.373	Otras provisiones		443.721	443.721
Deudores varios		2.273.693	925.551	Deudas a largo plazo		269.841.707	226.006.275
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 14	488.289	-	Deudas con entidades de crédito	Nota 12	257.316.294	214.505.020
Anticipos a proveedores		287.148	367.334	Otros pasivos financieros	Nota 12 y 15	12.525.413	11.501.255
Inversiones financieras a corto plazo	Nota 10	-	639.488	Otras deudas a largo plazo	Notas 12 y 17	192.955.218	94.063.294
Créditos a empresas vinculadas	Nota 17	179.861	184.775				
Otros activos financieros		145.834	132.513	PASIVO CORRIENTE			
Periodificaciones a corto plazo		34.027	52.262	Deudas a corto plazo	Nota 12	28.692.959	30.490.087
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 6	254.237	1.222	Deudas con entidades de crédito		14.431.571	14.213.725
Tesorería		12.523.644	8.548.871	Otros pasivos financieros	Nota 15	13.918.711	13.123.261
				Otras deudas a corto plazo	Notas 12 y 17	512.860	1.090.464
				Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		7.806.285	12.886.219
				Proveedores	Nota 17	2.119.402	1.807.908
				Proveedores, empresas del grupo y asociadas		757.792	823.010
				Acreedores varios		8.989	28.676
				Pasivos por impuesto corriente	Nota 14	487.975	523.055
				Otras deudas con las Admin. públicas	Nota 14	3.038.673	166.971
				Anticipos de clientes		42.272	40.523
TOTAL ACTIVO		625.780.045	474.424.589	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		625.780.045	474.424.589

Las Notas 1 a 23 descriptas en las Notas explicativas adjuntas y el Anexo I, forman parte integrante del estado de situación financiera resumido consolidado a 30 de junio de 2017.

(*) Datos no auditados

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE RESULTADOS RESUMIDA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES

TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2017

(Euros)

	Referencia a las Notas explicativas	30/06/2017 (*)	30/06/2016 (*)
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	Notas 7 y 16	15.882.603	6.431.486
Ventas		15.882.603	6.431.486
Otros ingresos de explotación		125.150	
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		125.150	
Otros gastos de explotación	Nota 16	(7.194.156)	(3.164.700)
Servicios exteriores		(5.526.850)	(2.283.155)
Tributos		(1.439.318)	(881.545)
Pérdidas por deterioro		(227.988)	
Amortización del inmovilizado	Nota 5	(3.824.530)	(1.335.023)
Resultado por enajenaciones de inmovilizado	Nota 5	4.134.793	
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	Nota 15	41.440	41.440
Diferencia por combinaciones de negocio	Nota 18	(1.040)	
Otros resultados		93.296	(27.118)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		9.257.556	1.946.085
Ingresos financieros		143	180.062
De valores negociables y otros instrumentos financieros		143	180.062
De empresas del grupo y asociadas		143	180.019
En terceros			43
Gastos financieros		(5.298.588)	(1.204.998)
Por deudas con empresas vinculadas	Nota 17	(2.789.672)	(380)
Por deudas con terceros	Nota 12	(2.508.916)	(1.204.618)
Diferencias de cambio			(665)
RESULTADO FINANCIERO		(5.298.445)	(1.025.601)
RESULTADO CONSOLIDADO ANTES DE IMPUESTOS		3.959.111	920.484
Impuesto sobre beneficios	Nota 14	(1.033.698)	-
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		2.925.413	920.484
RESULTADO DEL EJERCICIO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE		2.925.413	920.484
Beneficio neto del periodo atribuible a los accionistas de la Sociedad		2.925.413	920.484
Número medio de acciones en circulación	Nota 9	10.074.324	10.074.324
Beneficio por acción (euros)		0,290	0,091
Beneficio por acción diluido (euros)		0,290	0,091

Las Notas 1 a 23 descritas en las Notas explicativas adjuntas y el Anexo I, forman parte integrante de la cuenta de resultados resumida consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017.

(*) Datos no auditados

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL RESUMIDO CONSOLIDADO DEL PERIODO DE SEIS TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2017 (Euros)

	30/06/2017 (*)	30/06/2016 (*)
RESULTADO DE LA CUENTA DE RESULTADOS RESUMIDA CONSOLIDADA (I)	2.925.413	920.484
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE DE RESULTADO RESUMIDA CONSOLIDADA (III)	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	2.925.413	920.484

Las Notas 1 a 23 descritas en las Notas explicativas adjuntas y el Anexo I, forman parte integrante de la cuenta del estado del resultado global resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017.

(*) Datos no auditados

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO RESUMIDO CONSOLIDADO DEL PERIODO DE SEIS TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2017 (Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reserva legal	Reservas en sociedades consolidadas por integración global	Otras reservas de la Sociedad Dominante	Resultado del período	Otras aportaciones de socios	TOTAL
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015								
Total ingresos y gastos reconocidos	10.074.324	112.505.695	-	(1.106.018)	1.108.172	(1.551.291)	-	121.030.882
Distribución del resultado	-	-	-	-	-	920.484	-	920.484
Operaciones con accionistas y otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	(587.586)	(963.705)	1.551.291	-	-
- Distribución de prima de emisión	-	(20.812.446)	-	-	-	-	-	(20.812.446)
SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2016 (*)	10.074.324	91.693.249	-	(1.693.604)	144.467	920.484	-	101.138.320
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016								
Total ingresos y gastos reconocidos	10.074.324	91.693.249	-	(1.693.604)	144.467	2.443.831	20.758.944	123.421.211
Distribución del resultado (Nota 9)	-	-	-	-	-	2.925.413	-	2.925.413
Operaciones con accionistas y otras variaciones del patrimonio neto	-	-	72.915	1.714.685	-	(2.443.831)	-	(656.231)
- Distribución de prima de emisión	-	-	-	-	-	-	-	-
- Otras distribuciones con socios y propietarios	-	-	-	-	-	-	8.044.000	8.156.047
SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2017 (*)	10.074.324	91.693.249	72.915	133.128	144.467	2.925.413	28.802.944	133.846.440

Las Notas 1 a 23 descritas en las Notas explicativas adjuntas y el Anexo I, forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado al 30 de junio de 2017.

(*) Datos no auditados

Handwritten signature

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO RESUMIDO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2017

(Euros)

	Referencia a las Notas explicativas	30/06/2017 (*)	31/12/2016 (*)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		4.662.782	5.013.496
Resultado del ejercicio antes de impuestos		3.959.111	2.966.886
Ajustes al resultado:		5.175.770	5.806.278
- Amortización del inmovilizado (+)	Nota 5	3.824.530	3.787.091
- Resultado por enajenación (+/-)	Nota 5	(4.134.793)	(2.092.220)
- Resultado por combinaciones de negocio (+/-)	Nota 18	1.040	(244.967)
- Correcciones valorativas (+/-)		227.988	466.902
- Imputación de subvenciones (-)	Nota 15	(41.440)	(82.881)
- Ingresos financieros (-)		(143)	(261.791)
- Gastos financieros (+)	Nota 12 y 17	5.298.588	4.233.479
- Diferencias de cambio (+/-)		-	665
Cambios en el capital corriente		(2.586.077)	(2.296)
- Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(1.717.924)	14.248
- Otros activos y pasivos corrientes (+/-)		1.066.957	181.782
- Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(1.935.110)	(198.326)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(1.886.022)	(3.757.372)
- Pagos de intereses (-)		(1.886.022)	(3.757.977)
- Cobros de intereses (+)		-	605
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(85.577.604)	(81.032.653)
Pagos por inversiones (-)		(97.295.108)	(92.627.575)
- Empresas del grupo y asociadas		(525.474)	(21.918.116)
- Inversiones inmobiliarias	Nota 6	(96.769.634)	(70.194.848)
- Otros activos financieros		-	(514.612)
Cobros por inversiones (+)		11.717.504	11.594.922
- Inversiones inmobiliarias	Nota 5	11.712.447	3.522.727
- Otros activos financieros		5.057	8.072.195
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		84.889.595	81.424.390
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	Nota 9	8.044.000	20.758.944
- Emisión de instrumentos de patrimonio		8.044.000	20.758.944
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		77.501.825	61.241.247
- Emisión:		92.362.091	74.413.930
Deudas con entidades de crédito (+)	Nota 12	90.672.923	13.200.000
Deudas con entidades de grupo (+)	Notas 12 y 17	1.689.168	59.444.937
- Otros pasivos financieros		-	1.768.993
- Devolución y amortización de:		(14.860.266)	(13.172.683)
Deudas con entidades de crédito (-)	Nota 12	(14.860.266)	(13.172.683)
Pago de dividendos		(656.230)	(575.801)
- Dividendos		(656.230)	(575.801)
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		-	(665)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		3.974.773	5.404.568
Efectivo o equivalentes al comienzo del período		8.548.871	3.144.303
Efectivo o equivalentes al final del período		12.523.644	8.548.871

Las Notas 1 a 23 descritas en las Notas explicativas adjuntas y el Anexo I, forman parte integrante del estado de flujos de efectivo resumido consolidado al 30 de junio de 2017.

(*) Datos no auditados

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo
de seis meses terminado el 30 de junio de 2017.

(Elaborados conforme a las Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información
Financiera Intermedia adaptada por la Unión europea e Informe de Gestión Intermedio
Consolidado)



FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017.

1. Naturaleza y 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 del Accionista Único, en ese momento, por el que se aprueba el acogimiento de la Sociedad Dominante al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“**SOCIMI**”), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre.

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

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 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre de 2012, por la que se regulan las Sociedades Anónimas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

- d. La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Institución de Inversión Colectiva, modificada por el Real Decreto 83/2015 de 13 de febrero de 2015 de Instituciones de Inversión Colectiva.

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

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

La Sociedad Dominante tiene sus acciones admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) desde el 29 de junio de 2015, que fueron incorporadas al segmento de las SOCIMI de dicho mercado. En esa misma fecha, el Accionista Único de la Sociedad Dominante vendió parte de sus acciones en el MAB, perdiendo por tanto el carácter de unipersonal. A 30 de junio de 2017, el accionista con participación significativa en la Sociedad Dominante es Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à.r.l, con el 99,05% de las acciones.

La Sociedad Dominante y su grupo no tienen personal empleado a 30 de junio de 2017, teniendo las sociedades dependientes firmado un acuerdo de gestión con Fidere Residencial, S.L.

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).

- Fidere IP, S.L.U. (anteriormente denominada Hercesa Intermediación y Patrimonios, S.L.) (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2017)
- Fidere IP 4, S.L.U. (anteriormente denominada Interisolux Alcorcón Vivienda Joven, S.L.) (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2017)
- Fidere Vivienda 4, S.L.U. (anteriormente denominada Dorado Directorship S.L.U.), (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2017)
- Fidere IP5 S.L.U., (anteriormente denominada Gestora de Desarrollos y Arrendamientos S.L.U.), (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2017)
- Mosela Properties 2017 S.L.U. (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2017)

Dichas entidades (en adelante, las "**Sub-SOCIMIs**") han optado por el régimen de SOCIMI en su condición de entidades de las citadas en el apartado 1 del artículo 2 (letra c) de la Ley 11/2009.

Adicionalmente, la entidad dependiente Fidere IP 6, S.L.U. (anteriormente denominada Inversiones Cacimba S.L.U.) se acogió al régimen EDAV con fecha efecto a partir del 1 de enero de 2017, y posteriormente se acogerá al régimen SOCIMI.

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

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

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

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

2. Asimismo, al menos el 80% de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones. (Test de Rentas).

Este porcentaje se calculará sobre el resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada del grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

3. Los bienes inmuebles que integren el activo del grupo, deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

El plazo se computará:

- a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio del grupo antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.
- b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por el grupo, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo del grupo al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

4. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.
5. Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.
6. El grupo deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:
 - a. El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
 - b. Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social

principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.

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

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

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

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

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación 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.

En relación con el cumplimiento de los anteriores requerimientos del régimen SOCIMI cabe mencionar lo siguiente:

De conformidad con los regímenes administrativos aplicables, determinadas promociones destinadas al arrendamiento contienen, como elemento accesorio al propio arrendamiento, una opción de compra a favor de los arrendatarios a un precio y condiciones fijadas legalmente para cada promoción. Llegado el vencimiento de la opción, los arrendatarios de dichas promociones tienen derecho a ejercitar la opción de compra, quedando obligado legalmente Fidere, siempre y cuando cumplan con los



requisitos exigidos en la ley pertinente, en tal caso, a transmitir la vivienda en las condiciones previstas por la normativa aplicable.

La Sociedad estima que, a cierre de 2017, el número de viviendas que serán enajenadas en virtud de las citadas opciones será residual, representando un porcentaje inferior al 2,5% respecto del total de viviendas en arrendamiento que son propiedad del Grupo.

Una situación similar se produjo en el ejercicio 2016, en el que el porcentaje de viviendas vendidas de manera forzosa fue inferior al 1%.

Al tratarse de ventas producidas antes del transcurso del período de mantenimiento previsto por la normativa de SOCIMI (Ley 11/2009), el Grupo no ha aplicado ningún beneficio fiscal a las rentas generadas por dichas viviendas, habiendo por tanto satisfecho el Impuesto sobre Sociedades al tipo general del 25%. Tampoco se ha beneficiado el Grupo de las bonificaciones relativas al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Actos Jurídicos Documentados.

No obstante a lo anterior y a pesar de que el porcentaje anual de ocupación de las viviendas en arrendamiento supera el 90%, una interpretación formalista de la norma podría dar lugar a que las plusvalías generadas como consecuencia de las ventas impacten negativamente en el cumplimiento de los requisitos de inversión, y, en concreto, en el test de rentas regulado en el artículo 3.2. de la Ley 11/2009.

Es por ello que, a falta de desarrollo reglamentario que aclare cómo ha de interpretarse este requisito en el caso concreto, los Administradores de la Sociedad estiman prudente seguir una interpretación conservadora de la norma, adoptando las medidas oportunas para garantizar, en todo momento, el cumplimiento del citado test. Dichas medidas pueden consistir en la exclusión voluntaria del perímetro del Grupo SOCIMI (tal y como este viene definido en la Ley 11/2009) de una o varias sociedades propietarias de promociones donde existen opciones de compra ejercitables. Dicha exclusión, se llevará a cabo antes de la finalización del período impositivo en curso, salvo que, a tal fecha, existan elementos suficientemente sólidos que permitan considerar cumplido el test de rentas.

2. Bases de presentación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados y principios de consolidación

(a) Marco normativo

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados del periodo comprendido entre el 1 de enero de 2017 y hasta el 30 de junio de 2017, se han obtenido a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y las sociedades dependientes.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2016 fueron preparadas de acuerdo con el marco normativo de información financiera que se detalla a continuación, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo a 31 de diciembre de 2016 y de los resultados consolidados, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo durante el ejercicio terminado en dicha fecha. Dichas cuentas anuales

consolidadas fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Fidere Patrimonio, SOCIMI, S.A. celebrada el 23 de junio de 2017.

- 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 a la Comisión Nacional del Mercado de Valores,
- Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI),
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

Los presentes estados financieros intermedios adjuntos han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, y han sido formulados por los Administradores de la Sociedad Dominante el 13 de octubre de 2017, para cumplir con los requisitos establecidos por la circular 15/2016 emitida por Bolsas y Mercados Españoles, Sistemas de Negociación, S.A. en relación con la información a suministrar por las SOCIMIS incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil.

De acuerdo con lo establecido por la NIC 34, la información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de actualizar el contenido de las últimas cuentas anuales consolidadas formuladas por el Grupo, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante el período y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2016. Por lo tanto, los estados financieros intermedios resumidos consolidados a 30 de junio de 2017 no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016.

La preparación de estos estados financieros intermedios resumidos consolidados de acuerdo con la NIC 34 requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También requiere que los Administradores ejerciten sus conocimientos en el proceso de aplicación de las políticas contables del Grupo. En el apartado c de la siguiente nota, se exponen las áreas que requieren un alto nivel de conocimiento o complejidad y las hipótesis y las estimaciones consideradas en la elaboración de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados.

(b) Bases de presentación de los estados financieros resumidos consolidados

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados se han obtenido a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación y han sido preparadas de acuerdo con el marco normativo de información financiera detallado en la Nota 2.a anterior, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 30 de junio de 2017 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017.

Dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados del Grupo en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 pueden diferir de los utilizados por algunas sociedades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogenizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las NIIF adoptadas por la Unión Europea.

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

(b.1) Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera efectivas a partir del 1 de enero de 2017

Durante el primer semestre de 2017 han entrado en vigor las siguientes normas, modificaciones de normas e interpretaciones, que, se encuentran pendientes de adopción por la Unión Europea por lo que no han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de los estados financieros intermedios resumidos consolidados:

No aprobadas para su uso en la Unión Europea		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificación de la NIC 7 Iniciativa de desgloses (publicada en enero de 2016)	Introduce requisitos de desglose adicionales sobre las actividades de financiación.	1 de enero de 2017
Modificación a la NIC 12 Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas (publicada en enero de 2016)	Clarificación de los principios establecidos respecto al reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas.	
Mejoras a la NIIF Ciclo 2014-2016: Clarificación en relación con NIIF 12	Clarificación en relación con el alcance de la NIIF 12 y su interacción con NIIF 5 entra en vigor en este periodo.	

(b.2) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en ejercicios posteriores al ejercicio natural que comenzó el 1 de enero de 2017 (aplicables en 2018 y adelante):

A la fecha de aprobación de estos estados financieros resumidos consolidados, las siguientes normas e interpretaciones habían sido publicadas por el IASB pero no habían entrado aún en vigor, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de los estados financieros resumidos consolidados, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:



Aprobadas para su uso en la Unión Europea		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
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)	1 de enero de 2018
NIIF 9 Instrumentos financieros (última fase publicada en julio de 2014)	Sustituye a los requisitos de clasificación, valoración, reconocimiento y baja en cuentas de activos y pasivos financieros, la contabilidad de coberturas y deterioro de NIC 39.	1 de enero de 2018
No aprobadas para su uso en la Unión Europea		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Clarificaciones a la NIIF 15 (publicada en abril de 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.	1 de enero de 2018
NIIF 16 Arrendamientos (publicada en enero de 2016)	Sustituye a la NIC 17 y 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 (habrá amortización del activo por el derecho de uso y un gasto financiero por el coste amortizado del pasivo)	1 de enero de 2019
NIIF 17 Contratos de seguros (publicada en mayo 2017)	Reemplaza a la NIIF 4. Recoge los principios de registro, valoración, presentación y desglose de los contratos de seguros con el objetivo de que la entidad proporcione información relevante y fiable que permita a los usuarios de la información determinar el efecto que los contratos tienen en los estados financieros.	1 de enero de 2021
Modificación a la NIIF 2 Clasificación y valoración de pagos basados en acciones (publicada en junio de 2016)	Son modificaciones limitadas que aclaran cuestiones concretas como los efectos de las condiciones de devengo por pagos basados en acciones a liquidar en efectivo, la clasificación de pagos basados en acciones cuando tiene cláusulas de liquidación por el neto y algunos aspectos de las modificaciones del tipo de pago basado en acciones.	1 de enero de 2018

Aprobadas para su uso en la Unión Europea		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificación a la NIIF 4 Contratos de seguros (publicada en septiembre de 2016)	Permite a las entidades dentro del alcance de la NIIF 4, la opción de aplicar NIIF 9 ("overlay approach") o su exención temporal.	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 uso.	1 de enero de 2018
Mejoras a las NIIF Ciclo 2014-2016 (publicada en diciembre de 2016)	Modificaciones menores de una serie de normas.	1 de enero de 2018
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.	1 de enero de 2018
IFRIC 23 Incertidumbre sobre tratamientos fiscales (publicada en junio de 2017)	Esta interpretación clarifica cómo aplicar los criterios de registro y valoración de la NIC 12 cuando existe incertidumbre acerca de la aceptabilidad por parte de la autoridad fiscal de un determinando tratamiento fiscal utilizado por la entidad.	1 de enero de 2019
Modificación a la NIIF 10 y NIC 28 Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada/negocio conjunto (publicada en septiembre de 2014)	Clarificación en relación al resultado de estas operaciones si se trata de negocios o de activos.	Sin fecha definida

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.

(c) Moneda funcional

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

(d) Comparación de la información

Conforme a lo exigido en las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea, la información contenida en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes a 30 de junio de 2017 se presenta a efectos comparativos con la información relativa al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2016 para la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada, estado de ingresos y gastos reconocidos resumido consolidado, estado de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado, y al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 para el balance de situación resumido consolidado.

(e) Estimaciones contables realizadas

En los estados financieros intermedios resumidos consolidados se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad Dominante para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos. Básicamente, se refieren a:

- Cálculo de valores razonables de inversiones inmobiliarias aplicando modelos de valoración.
- Cálculo del valor razonable 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.

Estas estimaciones se han realizado por los Administradores de la Sociedad Dominante en función de la mejor información disponible a la fecha sobre los hechos analizados. En cualquier caso, es posible que acontecimientos que pueden tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, conforme a lo establecido en la NIC 8.

Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2016.

(f) Activos y pasivos contingentes

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2017 no se han producido cambios significativos en los principales activos y pasivos contingentes del Grupo.

(g) Cambios en criterios contables y corrección de errores

En la elaboración de los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017, no se han



producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2016. Adicionalmente, no se han detectado errores que hayan supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales consolidadas del 2016.

(h) Estacionalidad de las operaciones

En función de la naturaleza de las operaciones necesarias, ingresos y resultados operativos los estados financieros intermedios resumidos consolidados no se ven afectados por la estacionalidad.

(i) Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar en las notas explicativas de los estados financieros intermedios resumidos consolidados u otros asuntos, el Grupo, de acuerdo con la NIC 34, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017.

(j) Estado de flujos de efectivo resumidos consolidados

En el estado de flujos de efectivo resumido 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, entendiendo por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de las entidades que forman el Grupo consolidado, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

(k) Empresa en funcionamiento

Al 30 de junio de 2017 el Grupo presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 12.686.087 euros. Esta situación se origina, principalmente, por la deuda financiera mantenida con su accionista mayoritario por importe de 117.165.029 euros. Los Administradores estiman que esta situación se solventará en el ejercicio 2018 con la generación de flujos operativos superiores a los del ejercicio 2017, derivada de la consolidación de las adquisiciones llevadas a cabo en ejercicios anteriores, así como de los nuevos activos que han adquirido en 2017 (Nota 23) y prevén adquirir en el ejercicio 2018. En todo caso, los Administraciones estiman que el Grupo cuenta con el apoyo financiero de

su accionista mayoritario, como muestran las aportaciones recibidas, así como la manifestación de no exigibilidad de la deuda corriente por parte de Tethys Investments, S.á.r.l (accionista mayoritario de Spanish Residential (REIT) Holdco, S.á.r.l.) y Tethys Topco, S.á.r.l. (accionista mayoritario de Tethys Investments, S.á.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 los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 adjuntos de acuerdo con el principio de empresa en funcionamiento.

3. Cambios en el perímetro de consolidación

Las variaciones del perímetro de consolidación durante el periodo de seis meses terminado a 30 de junio de 2017 han sido las siguientes:

Entrada al perímetro

- a) Con fecha 16 de febrero de 2017, la Sociedad Dominante ha adquirido el 100% de las acciones de la sociedad Fidere IP 5 S.L. (anteriormente denominada Gestora de Desarrollos de Arrendamientos, S.L.U.), por importe de 1 euro. Se trata de una operación entre empresas vinculadas.
- b) Con fecha 3 de febrero 2017, la Sociedad Dominante ha adquirido el 100% de las acciones de la Sociedad Fidere Vivienda 4, S.L.U. (anteriormente denominada Dorado Directorship, S.L) por importe de 3.000 euros.
- c) Con fecha de 17 de marzo de 2017, la Sociedad Dominante ha adquirido el 100% de las acciones de las Sociedad Fidere IP 6 S.L. (anteriormente denominada Inversiones Cacimba S.L.), por importe de 3.000 euros.
- d) Con fecha de 26 de junio de 2017, la Sociedad Dominante ha adquirido el 100% de las acciones de la Sociedad Mosela Properties 2017 S.L. por importe de 3.900 euros.

En las Notas 18 y 19 se detallan los activos y pasivos incorporados al Grupo en estas operaciones.

Las sociedades del Grupo, a 30 de junio de 2017, se detallan a continuación:

Sociedades dependientes

La Sociedad es cabecera de un grupo de sociedades, siendo por tanto sociedad dominante de las siguientes sociedades dependientes a 30 de junio de 2017 que forman el perímetro de consolidación:

Sociedad	Domicilio	Actividad	Participaciones %	Método de consolidación
Fidere Vivienda, S.L.U	Av. Manoteras 46 Madrid	Arrendamiento de Viviendas	100% - directa	Integración Global
Fidere Vivienda 2, S.L.U	Av. Manoteras 46 Madrid	Arrendamiento de Viviendas	100% - directa	Integración Global
Fidere Comunidad S.L.U	Av. Manoteras 46 Madrid	Arrendamiento de Viviendas	100% - directa	Integración Global
Fidere IP S.L.U	Av. Manoteras 46 Madrid	Arrendamiento de Viviendas	100% - directa	Integración Global
Fidere IP 3 S.L.U	Av. Manoteras 46 Madrid	Arrendamiento de Viviendas	100% - directa	Integración Global
Fidere IP 2 S.L.U	Av. Manoteras 46 Madrid	Arrendamiento de Viviendas	100% - directa	Integración Global
Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U	Av. Manoteras 46 Madrid	Arrendamiento de Viviendas	100% - directa	Integración Global
Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U	Av. Manoteras 46 Madrid	Arrendamiento de Viviendas	100% - directa	Integración Global
Fidere Vivienda 3, S.L.U	Av. Manoteras 46 Madrid	Arrendamiento de Viviendas	100% - directa	Integración Global
Fidere Vivienda 4, S.L.U	Av. Manoteras 46 Madrid	Arrendamiento de Viviendas	100% - directa	Integración Global
Fidere IP 4 S.L.U	Av. Manoteras 46 Madrid	Arrendamiento de Viviendas	100% - directa	Integración Global
Fidere IP 5 S.L.U	Av. Manoteras 46 Madrid	Arrendamiento de Viviendas	100% - directa	Integración Global
Fidere IP 6 S.L.U	Av. Manoteras 46 Madrid	Arrendamiento de Viviendas	100% - directa	Integración Global
Mosela Properties S.L.U.	Av. Manoteras 46 Madrid	Arrendamiento de Viviendas	100% - directa	Integración Global

4. Información financiera 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 a 30 de junio de 2017 y su comparativa con el periodo anterior (30 de junio de 2016 para ingresos y gastos), 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 a 30 de junio 2017

Ejercicio 2017	Euros	
	Sector Residencial	Total
Ingresos	15.882.603	15.882.603
Otros ingresos	125.150	125.150
Costes Indirectos	(7.194.156)	(7.194.156)
Margen Neto	44,94%	44,94%
EBITDA	8.813.597	8.813.597
% s/ ingresos	55,06%	55,06%
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	4.134.793	4.134.793
Amortizaciones	(3.824.530)	(3.824.530)
Subvenciones	41.440	41.440
Diferencia por combinaciones de negocio	(1.040)	(1.040)
Otros resultados	93.296	93.296
Resultado financiero	(5.298.445)	(5.298.445)
EBT	3.959.111	3.959.111
Impuesto sobre beneficios	(1.033.698)	(1.033.698)
Resultado neto	2.925.413	2.925.413
% s/ ingresos	17,80%	17,80%

Cuenta de resultados consolidada segmentada a 30 de junio 2016

Ejercicio 2016	Euros	
	Sector Residencial	Total
Ingresos	6.431.486	6.431.486
Costes Indirectos	(3.164.700)	(3.164.700)
Margen Neto	49,21%	49,21%
EBITDA	3.266.786	3.266.786
% s/ ingresos	50,79%	50,79%
Amortizaciones	(1.335.023)	(1.335.023)
Subvenciones	41.440	41.440
Otros resultados	(27.118)	(27.118)
Resultado financiero	(1.025.601)	(1.025.601)
EBT	920.484	920.484
Resultado neto	920.484	920.484
% s/ ingresos	14,31%	14,31%

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

Zona	Euros			
	30/06/2017		30/06/2016	
	Ingresos	%	Ingresos	%
Comunidad de Madrid	15.314.974	96	5.956.669	92
Barcelona	460.080	3	446.387	7
Guadalajara	107.549	1	28.430	1
Total	15.882.603	100	6.431.486	100

5. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance resumido consolidado del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe, es la siguiente (en euros):

Periodo de seis meses finalizado a 30 de junio de 2017:

	Saldo al 31/12/2016	Incorporaciones al perímetro de consolidación (Nota 3)	Adiciones/ (Dotaciones)	Bajas	Saldo al 30/06/2017
Coste:					
Terrenos	161.388.968	20.383.070	56.523.160	(1.705.210)	236.589.988
Construcciones	308.586.438	43.220.642	40.246.474	(6.725.748)	385.327.806
Total coste	469.975.406	63.603.712	96.769.634	(8.430.958)	621.917.794
Amortización:					
Construcciones	(8.623.446)	(3.721.048)	(3.824.530)	853.026	(15.315.998)
Total amortización	(8.623.446)	(3.721.048)	(3.824.530)	853.026	(15.315.998)
Total Inversiones Inmobiliarias	461.351.960	59.882.664	92.945.104	(7.577.932)	606.601.796

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.

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

Altas por incorporación al perímetro

En fecha 16 de febrero de 2017 se produjo la adquisición a la sociedad Intermediación y Patrimonios, S.L.U (empresa vinculada) de la sociedad Fidere IP 5 S.L. (anteriormente denominada Gestora de Desarrollos de Arrendamientos, S.L.U.), compuesto por dos promociones en Tres Cantos (Madrid) con un total de 576 viviendas con 576 trasteros y parkings asociados y 23 garajes no vinculados (véase Nota 19). El valor neto contable de dichos activos a la fecha de incorporación al perímetro de consolidación ascendió a 59.882.664 euros.

En dichas promociones, la Sociedad, tiene establecido bajo contrato con sus inquilinos la opción de ejercer la compra-venta una vez finalizado el contrato.

Adiciones

Las adiciones de los activos adquiridos en el periodo que transcurre desde el 1 de enero de 2017 al 30 de junio de 2017 corresponden a las siguientes operaciones:

- Compraventa llevada a cabo en fecha 2 de marzo de 2017 por Fidere Vivienda 4 S.L. (anteriormente denominada Dorado Directorship S.L.), correspondiente a la adquisición de 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.
- Compraventa llevada a cabo en fecha 3 de abril de 2017 por Fidere IP 6 S.L. (anteriormente denominada Dorado Directorship S.L.), correspondiente a la adquisición de una promoción de viviendas en arrendamiento sita en Madrid, por un precio de 9.600.000 euros y que se compone de 100 viviendas, 123 aparcamientos y 108 trasteros.
- El resto de altas registradas en el periodo se corresponden con la activación de gastos por trabajos de mejoras en los distintos inmuebles del Grupo y a la activación de los costes de adquisición asociados a la compraventa de los inmuebles adquiridos.

Bajas

Las bajas registradas en el periodo que transcurre desde el 1 de enero de 2017 al 30 de junio de 2017 se corresponden con la venta de varias viviendas con opción de compra para el arrendador y que, llegado el vencimiento, han sido ejercitadas.

El Grupo ha reconocido unos ingresos por enajenación de viviendas en el epígrafe "Resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de resultados resumida consolidada por importe de 4.134.793 euros.

- La sociedad Fidere Vivienda 3 S.L., ha vendido 5 viviendas de la promoción de Torrejón de Ardoz M-8 (Madrid) por importe total de 709.612 euros. El beneficio neto de las ventas ascendió a 202.677 euros, siendo el valor neto en libros a la fecha de venta de 477.947 euros.
- La sociedad Fidere IP 2 S.L., ha vendido 55 viviendas de la promoción de Las Rozas (Madrid) por importe total de 10.402.104 euros. El beneficio neto de las ventas ascendió a 3.716.717 euros, siendo el valor neto en libros a la fecha de venta de 6.619.779 euros.
- La sociedad Fidere IP S.L., ha vendido 1 vivienda de la promoción de Alcalá de Henares (Madrid), por importe total de 127.003 euros. El beneficio neto de las ventas ascendió a 43.196 euros, siendo el valor neto en libros a la fecha de venta de 83.747 euros.
- La sociedad Fidere IP 6 S.L., ha vendido 5 viviendas de la promoción de Móstoles (Madrid), por importe total de 569.742 euros. El beneficio neto de las ventas ascendió a 172.203 euros, siendo el valor neto en libros a la fecha de venta de 396.460 euros.

El Grupo procedió a valorar a 31 de diciembre de 2016 la totalidad de sus inmuebles, realizando una tasación interna a partir de la información de las tasaciones realizadas por el experto independiente sobre inmuebles de características similares. De dicha valoración, no arrojó para ninguno de los activos un valor razonable inferior al valor neto contable de los mismos, por lo que el Grupo no registró deterioro alguno a 31 de diciembre de 2016.

Considerando la evolución del mercado inmobiliario, en especial el sector residencial, no se ha identificado ningún indicio de deterioro a 30 de junio de 2017.

El detalle de los metros cuadrados sobre rasante (viviendas y locales no vinculados) de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo a 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre del 2016 es el siguiente:



Promoción	m2 30/06/2017	m2 31/12/2016
Tres Cantos 1.1.A	11.979	0
Tres Cantos 1.1.B	11.508	0
Tres Cantos 1.2.A	15.840	15.840
Tres Cantos 1.2.B	15.830	15.830
Alcala de Henares 2	4.510	4.568
Alcorcon 1	3.380	3.380
Alcorcon 2	8.254	8.878
Alcala de Henares 1	4.580	4.580
Barcelona	7.811	7.811
Carabanchel 3	6.870	6.870
Carabanchel 9	10.185	10.185
Carabanchel 12	5.456	5.456
Carabanchel 15	5.261	5.261
Carabanchel 18	5.873	5.873
Carabanchel 19	5.654	5.654
Carabanchel 20	5.190	5.190
Carabanchel 31	7.203	7.203
Colmenar Viejo	6.574	6.574
Getafe	11.892	11.892
Guadalajara	5.608	5.608
Lope de Vega	716	716
Méndez Álvaro	16.182	0
Valdemoro	2.118	2.118
Móstoles 1	5.514	5.514
Móstoles 2	15.749	15.749
Móstoles 3	5.395	5.395
Móstoles 4	5.528	0
Paracuellos 1	2.979	3.203
Paracuellos 2	3.082	3.376
Rivas	3.998	3.998
Las Rozas	19.031	22.068
San Cristobal	3.661	3.661
Torrejón 1	15.838	15.838
Torrejón 2	14.099	13.834
Torrejón 3	17.232	16.963
Torrejón 4	14.225	14.610
Torrejón 5	17.188	17.246
Vallecas 2	9.553	9.553
Vallecas 3	9.469	9.469
Vallecas 5	8.382	8.382
Vallecas 22	2.417	2.417
Vallecas 35	2.498	2.498
Vallecas 36	2.480	2.596
Vallecas 50	12.788	12.788
Vallecas 12	845	845
Total m2	370.425	329.490

A 30 de junio de 2017, el grado de ocupación medio de los activos del Grupo destinados al arrendamiento es del 91% en base a los metros cuadrados arrendados (92% a 31 de diciembre de 2016).

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

Al cierre del periodo finalizado el 30 de junio de 2017 no hay ningún elemento de las inversiones inmobiliarias completamente amortizado.

Los ingresos derivados de las rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo durante los semestres finalizados el 30 de junio 2017 y 30 de junio de 2016 han ascendido a 15.882.603 euros y 6.431.486 euros, respectivamente.

Asimismo, a 30 de junio de 2017 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 elementos fuera del territorio nacional a 30 de junio de 2017.

Tal y como se indica en la nota 12, ciertos activos inmobiliarios se encuentran hipotecados a 30 de junio de 2017. Asimismo, el Grupo tiene firmado en los contratos de arrendamiento de algunos de sus inmuebles una opción de compra por sus inquilinos una vez finalizado el correspondiente contrato de alquiler.

La política del Grupo es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos las inversiones inmobiliarias. A 30 de junio de 2017, los administradores estiman que la cobertura de estas pólizas es suficiente.

6. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Bajo este epígrafe se incluye el efectivo y otros activos líquidos del Grupo en caja, en bancos y depósitos a corto plazo con un vencimiento de tres o menos meses. El valor contable de estos activos es igual a su valor razonable. A 30 de junio de 2017, el saldo del epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" asciende a 12.523.644 euros (8.548.871 euros a 31 de diciembre del 2016) y son plenamente disponibles.

7. Arrendamientos Operativos

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 (en euros):

	Euros *	
	30/06/2017	31/12/2016
Hasta un año	34.317.559	28.952.224
Entre uno y cinco años	30.344.504	30.724.456
Más de cinco años	927.420	1.266.387
Total	65.589.483	60.943.067

**Los importes del cuadro anterior incluyen los cobros por IBI y gastos de comunidad refacturados que en los estados financieros resumidos consolidados se presentan neteando el gasto incurrido por el Grupo en el epígrafe "Servicios exteriores" de la cuenta de resultados consolidada.*

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

8. Gestión de riesgos financieros e instrumentos financieros

Factores de riesgo financiero

Las actividades del Grupo se encuentran expuestas a diversos riesgos financieros. El programa de gestión del riesgo global del Grupo se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales a los que se expone la rentabilidad financiera del Grupo.

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

Riesgo de Mercado

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

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

Atendiendo a la situación actual del mercado inmobiliario explicada anteriormente, y con el fin de minimizar el impacto que esto pueda provocar el Grupo tiene establecida medidas concretas que ha adoptado para minimizar dicho impacto en su situación financiera.

Toda inversión lleva aparejada un análisis precio 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.

Riesgo de liquidez

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

Según se desprende del balance resumido consolidado adjunto, al 30 de junio de 2017 el Grupo presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 12.686.087 euros (al 31 de diciembre de 2016 el fondo de maniobra era negativo por importe de 19.822.846 euros). Con el fin de asegurar la liquidez y los compromisos de pago que derivan de su actividad, 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.

Riesgo de crédito

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

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

El Grupo evalúa al cierre del ejercicio mediante una estimación individualizada del riesgo de los créditos impagados cuando ha transcurrido el plazo de seis meses desde el vencimiento del crédito, la necesidad de dotar provisión por deterioro de créditos comerciales. En el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2017, no se ha dotado gasto por este concepto.

Riesgo fiscal

Tanto la Sociedad Dominante como las sociedades dependientes están acogidas al régimen fiscal especial de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario

(SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a cumplir con las obligaciones legales y fiscales descritas en la nota 1, incluyendo la obligación de distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

El incumplimiento de alguna de las condiciones supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente.

Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

En este sentido cabe mencionar lo siguiente:

De conformidad con los regímenes administrativos aplicables, determinadas promociones destinadas al arrendamiento contienen, como elemento accesorio al propio arrendamiento, una opción de compra a favor de los arrendatarios a un precio y condiciones fijadas legalmente para cada promoción. Llegado el vencimiento de la opción, los arrendatarios de dichas promociones tienen derecho a ejercitar la opción de compra, quedando obligado legalmente Fidere, siempre y cuando cumplan con los requisitos exigidos en la ley pertinente, en tal caso, a transmitir la vivienda en las condiciones previstas por la normativa aplicable.

La Sociedad estima que, a cierre de 2017, el número de viviendas que serán enajenadas en virtud de las citadas opciones será residual, representando un porcentaje inferior al 2,5% respecto del total de viviendas en arrendamiento que son propiedad del Grupo.

Una situación similar se produjo en el ejercicio 2016, en el que el porcentaje de viviendas vendidas de manera forzosa fue inferior al 1%.

Al tratarse de ventas producidas antes del transcurso del periodo de mantenimiento previsto por la normativa de SOCIMI (Ley 11/2009), el Grupo no ha aplicado ningún beneficio fiscal a las rentas generadas por dichas viviendas, habiendo por tanto satisfecho el Impuesto sobre Sociedades al tipo general del 25%. Tampoco se ha beneficiado el Grupo de las bonificaciones relativas al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Actos Jurídicos Documentados.

No obstante a lo anterior y a pesar de que el porcentaje anual de ocupación de las viviendas en arrendamiento supera el 90%, una interpretación formalista de la norma podría dar lugar a que las plusvalías generadas como consecuencia de las ventas impacten negativamente en el cumplimiento de los requisitos de inversión, y, en concreto, en el test de rentas regulado en el artículo 3.2. de la Ley 11/2009.

Es por ello que, a falta de desarrollo reglamentario que aclare cómo ha de interpretarse este requisito en el caso concreto, los Administradores de la Sociedad estiman prudente seguir una interpretación conservadora de la norma, adoptando las medidas oportunas para garantizar, en todo momento, el cumplimiento del citado test. Dichas medidas pueden consistir en la exclusión voluntaria del perímetro del Grupo SOCIMI (tal y como este viene definido en la Ley 11/2009) de una o varias sociedades propietarias de promociones donde existen opciones de compra ejercitables. Dicha exclusión, estiman los Administradores, se llevaría a cabo antes de la finalización del período impositivo en curso, salvo que, a tal fecha, existan elementos suficientemente sólidos que permitan considerar cumplido el test de rentas.

Riesgo de tipo de interés

Las variaciones del tipo de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados aun tipo de interés variable.

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 bajo. La política del Grupo respecto a los tipos de interés es la de no tomar coberturas de tipos mediante instrumentos financieros de cobertura, swaps, etc... dado que cualquier variación en los tipos de interés tendría un efecto inmaterial en los resultados del Grupo habida cuenta de los bajos niveles de deuda de la misma y de los tipos de interés tan bajos existentes en el momento.



9. Patrimonio Neto

Capital

Al 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016, 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.

En el periodo transcurrido desde el 1 de enero de 2017 al 30 de junio de 2017 el accionista mayoritario Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à.r.l, ha llevado a cabo las siguientes aportaciones a la Sociedad Dominante:

- Una aportación dineraria de 6.800.000 euros en fecha 2 de marzo de 2017.
- Una aportación dineraria de 1.244.000 euros en fecha 3 de abril de 2017.

El importe total de las aportaciones de socios a 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016 asciende a 28.802.944 y 20.758.944 euros respectivamente.

Tal y como se menciona en la nota 1, 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, el Accionista Único de la Sociedad Dominante vendió 185 acciones de la Sociedad Dominante en el MAB, perdiendo por tanto el carácter de unipersonal. A 30 de junio de 2017 y 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 99,058% y 99,9% de las acciones, respectivamente.

El valor de cotización de la acción de la Sociedad Dominante a 30 de junio de 2017 asciende a 25,37 euros por acción (19,20 a 31 de diciembre de 2016).

Difusión de las acciones

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

- Un valor estimado de mercado de dos millones de euros.
- 25% de las acciones emitidas por la sociedad.

En el cómputo anterior se incluirán las acciones puestas a disposición del proveedor de liquidez para realizar esa función.

Con fecha 9 de marzo de 2017 la Sociedad procedió a la venta de acciones en el MAB para cumplir con el requisito de difusión de las acciones. A 30 de junio de 2017, el valor de mercado de las acciones de minoritarios es superior a dos millones de euros.

Reserva legal y otras reservas

De acuerdo con el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

De acuerdo con la Ley 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.

A 30 de junio de 2017, 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 (en euros):

	30.06.2017	31.12.2016
Reservas en Sociedades Consolidadas por integración global:		
Fidere Comunidad, S.L.U.	(529.589)	(669.984)
Fidere IP, S.L.U.	1.197.443	-
Fidere IP 2, S.L.U.	(199.297)	-
Fidere IP 4, S.L.U.	1.507.498	-
Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U.	(1.374.415)	-
Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U.	(2.079.395)	-
Fidere Vivienda 3, S.L.U.	(12.200)	-
Fidere IP 3, S.L.U.	3.157.673	4.002.176
Fidere IP 6, S.L.U.	(597)	-
Fidere Vivienda, S.L.U.	(2.038.473)	(4.450.124)
Fidere Vivienda 2, S.L.U.	504.480	(575.672)
Total	133.128	(1.693.604)

Beneficios por acción

Resultado básico por acción

Las ganancias por acciones básicas se calculan dividiendo el beneficio del ejercicio atribuible a los accionistas ordinarios de la Sociedad Dominante entre el número medio de acciones ordinarias en circulación con fecha 30 de junio de 2017.

Los detalles a tener en cuenta para el cálculo de las ganancias / (perdidas) por acción son:

	30/06/2017	31/12/2016
Beneficio neto del periodo atribuible a los accionistas de la Sociedad	2.925.413	2.443.831
Número medio de acciones en circulación	10.074.324	10.074.324
Beneficio por acción (euros)	0,29	0,24

Resultado diluido por acción

Las acciones diluidas por acción se calculan dividiendo el beneficio/pérdida neto del periodo atribuible de la Sociedad Dominante por el número medio ponderado de acciones ordinarias en el ejercicio, más la media ponderada del número de acciones que será emitida cuando se conviertan potencialmente en instrumentos diluidos.

A 30 de junio de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 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.

Política de distribución de dividendos

La distribución de dividendos será pagada en efectivo en el caso de haberla, y se reconoce como un pasivo en los estados financieros resumidos intermedios consolidados en el periodo en que se aprueban los dividendos por los accionistas de la Sociedad Dominante o de la Sociedad dependiente.

Las SOCIMI están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la finalización 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.

Con fecha 23 de junio de 2017, la Junta General de Accionistas ha aprobado la distribución del resultado de la Sociedad Dominante según la propuesta formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante, con fecha 25 de abril de 2017.

La distribución es la siguiente:

Base de reparto

Beneficio/ (Pérdida) del ejercicio	729.145
------------------------------------	---------

Distribución

Reserva legal	72.915
Dividendo ordinario	656.231

El pago del mencionado dividendo tuvo lugar el 30 de junio de 2017, siendo el agente de pagos nombrado por la sociedad Renta 4 Banco.

10. Inversiones Financieras a Largo y Corto plazo.

Los saldos incluidos bajo estos epígrafes a 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016 son los siguientes (en euros):

	Euros	
	30.06.2017	31.12.2016
A largo plazo:		
Otros activos financieros	2.556.513	1.910.938
A corto plazo:		
Créditos a empresas vinculadas	145.834	132.513
Otros activos financieros	34.027	52.262
Total	2.736.374	2.095.713

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 2017 se han cobrado parcialmente y compensado determinados créditos con determinadas sociedades vinculadas.

Al 30 de junio del 2017, el importe de "Créditos a empresas" asciende a 145.834 euros, por créditos entregados para cubrir necesidades de tesorería puntuales.

11. Provisiones a largo plazo

El Grupo registra a 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016 una provisión a largo plazo por importe de 443.721 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.

12. Pasivos financieros corrientes y no corrientes

Los saldos de las cuentas de estos epígrafes, a 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016, son los siguientes (en euros):

	Euros	
	30.06.2017	31.12.2016
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	257.316.294	214.505.020
Subvenciones de capital	8.524.364	8.565.804
Otros pasivos financieros	4.001.049	2.935.451
Otras deudas a largo plazo	192.955.218	94.063.294
Total Deudas a largo plazo	462.796.925	320.069.569
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	13.918.711	13.123.261
Subvenciones de capital (Nota 15)	82.881	82.881
Otros pasivos financieros	429.979	1.007.583
Otras deudas a corto plazo	7.806.285	12.886.219
Total Deudas a corto plazo	22.237.856	27.099.944
Total Deudas financieras a corto y largo plazo	485.034.781	347.169.513

El valor razonable de la deuda financiera no difiere de su valor contable a 30 de junio 2017.

Deudas con entidades de crédito a largo y corto plazo

La deuda registrada por el Grupo a 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016 se corresponde con los préstamos bancarios cualificados con garantía hipotecaria.

A continuación se detalla la información más relevante sobre los préstamos en vigor (en euros):

Deuda	Fecha Inicio	Último vencimiento	Nominal	Pendiente a 30.06.2017	Promoción asociada al Préstamo	Sociedad del Grupo
BBVA	30/10/2009	30/10/2019	9.656.135	9.663.760	Carabanchel 31	Fidere Gestión Vivienda S.L.
BBVA	16/02/2009	28/02/2019	16.444.840	16.442.842	Vallecas 50	Fidere Gestión Vivienda S.L.
Bankia	11/11/2009	26/11/2019	1.110.730	1.110.962	Plaza Vara del Rey 12	Fidere Gestión Vivienda S.L.
Caixa	30/10/2007	01/01/2018	4.172.624	4.193.487	Vallecas 36	Fidere Gestión Vivienda S.L.
Caixa	27/01/2016	01/01/2043	5.500.000	5.396.223	Móstoles: Calle Hydra 10 y 12	Fidere Gestión Vivienda 2 S.L.
Caixa	28/07/2016	01/07/2044	8.000.000	7.870.293	Colmenar Viejo	Fidere Gestión Vivienda 2 S.L.
Sabadell	13/07/2016	31/03/2044	13.500.000	13.237.908	Tres Cantos: Av. Castilla León	Fidere Gestión Vivienda 2 S.L.
Sabadell	13/07/2016	31/03/2044	14.250.000	14.155.537	Tres Cantos: Av. Madrid	Fidere Gestión Vivienda 2 S.L.
Sabadell	13/07/2016	31/03/2044	14.000.000	13.903.271	Torrejón de Ardoz: Parcela M11	Fidere Gestión Vivienda 2 S.L.
BBVA	27/12/2004	27/12/2017	4.817.658	482.971	Carabanchel Ensanche 9	Fidere Vivienda S.L. *
BBVA	16/06/2008	16/06/2018	3.402.520	487.955	Carabanchel Ensanche 18	Fidere Vivienda S.L. *
BBVA	18/02/2008	18/02/2018	3.126.456	402.173	Carabanchel Ensanche 19	Fidere Vivienda S.L. *
Bankia	03/04/2008	03/04/2018	3.148.027	609.732	Carabanchel Ensanche 20	Fidere Vivienda S.L. *
Bankia	27/12/2007	27/12/2017	252.708	25.273	Calle Lope de Vega, 10	Fidere Vivienda S.L. *
BBVA	29/12/2015	29/12/2019	7.174.015	1.896.704	Vallecas Ensanche 2	Fidere Vivienda S.L. *
BBVA	27/12/2015	27/12/2018	5.695.656	1.268.679	Vallecas Ensanche 3	Fidere Vivienda S.L. *
BBVA	29/12/2015	29/12/2019	6.399.797	1.639.199	Vallecas Ensanche 5	Fidere Vivienda S.L. *
Sabadell	03/12/2015	31/12/2031	4.751.000	4.538.713	Carabanchel Ensanche 3	Fidere Vivienda S.L.
Popular	29/12/2014	29/12/2021	43.125.000	40.008.724	Torrejón de Ardoz	Fidere Vivienda 2 S.L.
Sabadell	03/12/2015	31/12/2035	10.406.711	9.521.192	Avenida Diagonal, Barcelona	Fidere Comunidad S.L.
Sabadell	03/12/2015	31/12/2031	1.270.000	3.097.900	Valdemoro	Fidere Comunidad S.L.
Sabadell	03/12/2015	31/12/2031	3.200.000	1.229.479	Fincas Urbanas Alcorcón	Fidere Comunidad S.L.
Sabadell	31/12/2015	31/12/2045	40.500.000	35.017.230	Las Rozas: El Montecillo	Fidere IP 2 S.L.
Sabadell	03/12/2015	31/12/2032	15.359.595	15.255.438	Móstoles	Fidere IP 3 S.L.
Caixa	27/01/2016	01/11/2045	13.200.000	12.959.089	Buenavista - Getafe (Madrid)	Fidere IP 3 S.L.
Bankia	31/12/2015	31/11/2021	15.359.595	28.540.434	Tres Cantos 1	Fidere IP 5 S.L.
Bankia	31/12/2015	31/11/2021	13.200.000	28.279.837	Tres Cantos 2	Fidere IP 5 S.L.
TOTAL			281.023.067	271.235.005		

(*) Se corresponde con 8 préstamos hipotecarios, subvencionados en aproximadamente un 20%. El importe nominal incluye tanto la parte subvencionada como la parte a devolver por parte del Grupo (véase nota 15).

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

Con fecha 16 de febrero de 2017, debido a la incorporación en el perímetro de consolidación de la sociedad Fidere IP 5 S.L. (anteriormente denominada Gestora de Desarrollos de Arrendamientos, S.L.U.), se incorporan dos préstamos concedidos por Bankia cuyo importe total pendiente a 30 de junio de 2017 asciende a 56.820.271 euros.

Vencimientos de la deuda:

El detalle por vencimientos de la deuda de Grupo al 30 de junio de 2017 es el siguiente:

(en euros)	Hasta 1 año	Más de 12 meses hasta 24	Más de 24 meses hasta 36	Más de 36 meses hasta 48	Más de 48 meses	Total
Deuda con entidades de crédito	13.918.711	22.876.698	18.851.404	66.272.259	149.315.933	271.235.005
Total	13.918.711	22.876.698	18.851.404	66.272.259	149.315.933	271.235.005

Los gastos financieros derivados de las deudas con entidades de crédito ascienden a 2.508.916 euros a 30 de junio de 2017 (1.204.618 euros a 30 de junio de 2016), y se encuentran registrados en el epígrafe “Gastos financieros por deudas con terceros” de la cuenta de resultados resumida consolidada adjunta.

El epígrafe “Otros pasivos financieros a largo plazo” recoge a 30 de junio de 2017 un importe de 4.001.049 euros correspondiente a las fianzas recibidas de clientes relacionadas con los alquileres (2.935.451 euros a 31 de diciembre de 2016).

El epígrafe “Otros pasivos financieros a corto plazo” recoge a 30 de junio de 2017 un importe de 512.860 euros en concepto de otras deudas a corto plazo con terceros (1.090.464 euros a 31 de diciembre de 2016).

Otras deudas a corto y largo plazo

Los epígrafes de otras deudas a corto y largo plazo recogen los saldos de deudas con empresas del Grupo (nota 17). En cuanto a la variación de estos saldos respecto al ejercicio anterior, cabe mencionar las siguientes adiciones a las deudas con empresas del grupo:

- Préstamo otorgado por la empresa del Grupo Pirineos Investments S.a.r.l. a Fidere Vivienda 4 S.L., por importe de 78.210.845 euros, firmado en fecha 2 de marzo de 2017 con motivo de la adquisición de la promoción de viviendas situadas en Madrid. El préstamo liquida intereses a un tipo fijo del 6%. A 30 de junio de 2017 los intereses devengados y pendientes de pago ascienden a 1.564.217 euros.
- Préstamo otorgado por la empresa del Tethys Investments S.a.r.l. a Fidere IP 6 S.L., por importe de 8.356.000 euros, firmado en fecha 3 de abril de 2017 con motivo de la adquisición de la promoción de viviendas situadas en Madrid.
- Cuenta corriente otorgada por Tethys Investments S.a.r.l. a Fidere Vivienda 4 S.L. por importe de 399.600 euros para cubrir necesidades de tesorería.
- Cuenta corriente otorgada por Tethys Investments S.a.r.l. a Fidere IP 6 S.L. por importe de 142.000 euros para cubrir necesidades de tesorería.
- Con motivo de la incorporación de Fidere IP 5 S.L. al perímetro de consolidación, el Grupo adquiere las siguientes deudas que mantenía la sociedad con empresas del grupo:
 - ✓ Un importe de 2.317.703 euros correspondiente una deuda a corto plazo con Intermediación y Patrimonios S.L.

- ✓ Un importe de 1.500.000 euros correspondiente una deuda a corto plazo con Spanish Residential (REIT) Holdco S.a.r.l.

13. Garantías comprometidas con terceros

A 30 de junio de 2017, al igual que a 31 de diciembre del 2016, existe una línea de avales no dispuesta con Bankia por la sociedad del Fidere IP 3, S.L.U., por importe de 329.479 euros.

14. Administraciones públicas y situación fiscal

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas es la siguiente (en euros):

	Euros	
	30.06.2017	31.12.2016
Saldos deudores no corrientes:		
Activos por impuesto diferido	614.864	494.450
Saldos deudores corrientes:		
Hacienda Pública deudora por IRPF	39.236	18.059
Hacienda Pública deudora por IVA	247.912	349.305
Total	902.012	861.814
Saldos acreedores corrientes:		
Pasivos por impuesto corriente	487.975	523.055
Hacienda Pública acreedora otros	1.567.917	-
Hacienda Pública acreedora por IVA	1.433.163	76.999
Hacienda Pública acreedora por IRPF	37.593	89.972
Total	3.526.648	690.026

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades del Grupo a 30 de junio de 2017 es la siguiente (en euros):

	Euros	
	30.06.2017	30.06.2016
Resultado contable antes de impuestos	3.959.111	920.484
Base imponible fiscal	3.959.111	920.484
Base imponible 0%	(625.453)	920.484
Base imponible 25%	4.134.793	-
Cuota fiscal 0%	-	-
Cuota fiscal 25%	(1.033.698)	-
Gasto por Impuestos sobre beneficios	(1.033.698)	-

Al 30 de junio de 2017 la Sociedad Dominante y las sociedades dependientes se encuentran acogidas al régimen fiscal SOCIMI, a excepción de Fidere IP 6, S.L.U. que se ha acogido al régimen EDAV y que optará al régimen SOCIMI en el ejercicio 2017 y que por tanto tributarán bajo el régimen general el Impuesto sobre Sociedades en el ejercicio 2017. 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., Fidere IP S.L.U, Fidere IP 2 S.L.U y Fidere IP 6 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%.

15. Subvenciones de Capital

Dentro del epígrafe “Otros pasivos financieros” del pasivo financiero a largo y corto plazo del balance resumido consolidado adjunto, el Grupo registra el importe a largo y corto plazo de las subvenciones recibidas por el Ministerio de Fomento para la financiación de la adquisición de los activos inmobiliarios compuestos por 12 promociones inmobiliarias sitas en la Comunidad de Madrid (principalmente en las poblaciones de Carabanchel y Vallecas) adquiridos en el ejercicio 2013 (véase nota 6). Dichas subvenciones están asociadas a los préstamos bancarios cualificados concedidos por las entidades financieras BBVA y Bankia (véase nota 12).

El movimiento de este epígrafe desde el 31 de diciembre de 2016 ha sido el siguiente:

	Euros				
	31.12.2016	Altas	Traspasos	Aplicaciones	30.06.2017
Subvenciones a largo plazo (Nota 12)	8.565.804	-	(41.440)	-	8.524.364
Subvenciones a corto plazo (Nota 12)	82.881	-	41.440	(41.440)	82.881
Total	8.648.685	-	-	(41.440)	8.607.245

En este sentido, durante el ejercicio 2017 se ha imputado como ingreso un importe de 41.440 euros en el epígrafe de “Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras”, de la cuenta de resultado resumida 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 resultado resumida 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 resumida consolidada cuando se produzca la venta del terreno asociado a la subvención.

A 30 de junio de 2017 el Grupo había cumplido con todos los requisitos necesarios para la percepción y disfrute de las subvenciones detalladas anteriormente.

16. Ingresos y gastos

a) 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. El detalle de este epígrafe, por promoción, a 30 de junio de 2017 y 30 de junio de 2016 es el siguiente (en euros):

Promoción	Euros	
	30/06/2017	30/06/2016
Carabanchel 3	330.171	267.336
Carabanchel 9	390.758	323.249
Carabanchel 12	226.647	188.441
Carabanchel 15	252.612	235.284
Carabanchel 18	250.220	174.520
Carabanchel 19	276.628	250.894
Carabanchel 20	244.831	230.932
Lope de Vega 10	28.337	41.081
San Cristóbal de los Ángeles	123.060	118.121
Vallecas 2	340.293	323.750
Vallecas 3	394.190	382.402
Vallecas 5	383.606	379.355
Carabanchel 31	410.435	
Vallecas 22	116.047	
Vallecas 35	135.881	
Vallecas 36	132.161	
Vallecas 50	706.073	
Tres Cantos 1	561.561	
Tres Cantos 2	580.679	
Móstoles 1	694.780	638.733
Guadalajara	107.549	25.952
Rivas	117.660	112.407
Alcorcón 1	169.811	170.812
Barcelona	460.080	446.387
Valdemoro	71.317	66.457
Torrejón de Ardoz 1	579.476	275.848
Paracuellos del Jarama	267.984	1.230.706
Vara del Rey	50.959	
Tres Cantos 3	638.515	
Tres Cantos 4	625.172	
Móstoles Hércules	261.057	
Colmenar Viejo	284.726	
Torrejón de Ardoz 2	520.881	
Torrejón de Ardoz 3	614.056	
Las Rozas	948.436	
Alcalá de Henares	182.220	
Torrejón 4	478.238	
Torrejón 5	529.134	
Alcalá de Henares 2	185.213	
Móstoles 3	182.951	
Alcorcón 2	368.164	
Méndez Álvaro	1.017.794	
Móstoles 4	48.322	
Getafe	593.918	548.819
Total ingresos	15.882.603	6.431.486

La facturación del Grupo, se efectuó en su totalidad en el territorio nacional, principalmente en la Comunidad de Madrid.

b) Servicios exteriores y tributos

El detalle de este epígrafe a 30 de junio de 2017 y 30 de junio de 2016 es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2017	30/06/2016
Reparaciones y conservación	1.577.147	772.588
Servicios de profesionales independientes	2.079.781	768.816
Primas de seguros	344.038	98.088
Servicios bancarios y similares	74.181	25.220
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	385.385	157.670
Suministros	669.030	340.600
Otros Servicios	397.288	120.173
Tributos	1.439.318	881.545
Total	6.966.168	3.164.700

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.

c) Aportación al resultado consolidado

La aportación al resultado consolidado por Sociedades es el siguiente (en euros):

	Euros	
	30/06/2017	30/06/2016
Fidere Patrimonio Socimi, S.A.	(371.964)	(90.658)
Fidere Comunidad, S.L.U.	291.649	(61.295)
Fidere Vivienda, S.L.U.	1.228.274	963.002
Fidere IP 3, S.L.U.	321.280	106.570
Fidere Vivienda 2, S.L.U.	308.798	2.865
Fidere Vivienda 3, S.L.U.	(349.676)	-
Fidere Vivienda 4, S.L.U.	(1.029.916)	-
Fidere Gestión de Vivienda S.L.U.	55.807	-
Fidere Gestión de Vivienda 2 S.L.U.	(159.411)	-
Fidere IP , S.L.U.	(139.199)	-
Fidere IP 2 , S.L.U.	2.442.605	-
Fidere IP 4 , S.L.U.	85.510	-
Fidere IP 5 , S.L.U.	245.833	-
Fidere IP 6 , S.L.U.	(3.000)	-
Mosela Properties 2017 S.L.U.	(1.177)	-
Total	2.925.413	920.484

17. Operaciones y saldos con vinculadas.

El detalle de los saldos mantenidos con empresas vinculadas a 30 de junio de 2017 y 2016 es el siguiente así como el detalle de las principales transacciones realizadas con dichas sociedades se indica a continuación (en euros):

Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017:

	Euros				
	Saldos			Transacciones	
	Deudores	Acreedores		Servicios Recibidos	Gastos financieros
	Financieros	Financieros (Nota 12)	Comerciales		
Spanish Residential (REIT) Holdco, S.a.r.l.	75.000	1.500.000	-	-	-
Tethys Investments, S.a.r.l.	-	117.165.029	-	-	1.225.455
Pirineos Investments Sarl	-	79.775.062	-	-	1.564.217
Intermediación y Patrimonios S.L.U.	-	2.317.703	-	-	-
Lavisier Investments S.L.U.	-	2.508	-	-	-
Moriarti Investments	57.514	-	-	-	-
Fidere Residencial, S.L.U.	13.320	-	757.792	1.044.695	-
Administradores	-	1.201	-	-	-
Total	145.834	200.761.503	757.792	1.044.695	2.789.672

Periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2016:

	Euros				
	Saldos			Transacciones	
	Deudores	Acreedores		Servicios Recibidos	Ingresos financieros
	Financieros	Financieros	Comerciales		
Spanish Residential (REIT) Holdco, S.a.r.l.	11.360.364	-	-	-	180.019
Tethys Investments, S.a.r.l.	-	-	-	-	-
Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U.	-	24.448	-	-	-
Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U.	-	3.960	-	-	-
Fidere Residencial, S.L.U.	-	-	475.226	768.816	-
Total	11.360.364	28.408	475.226	768.816	180.019

En cuanto a las Deudas comerciales con empresas vinculadas y los servicios recibidos por las mismas, cabe destacar que las Sociedades Dependientes formalizaron en el ejercicio 2014 un contrato de prestación de servicios con la entidad vinculada Fidere Residencial, S.L.U por la cual esta última presta servicios de administración y gestión de los activos a dichas sociedades. Dicho contrato fue firmado con un vencimiento inicial de dos años prorrogable tácitamente por periodos anuales, estableciéndose en el contrato que para la facturación se atenderá a los gastos incurridos más un margen porcentual.

Durante el ejercicio 2017 la sociedad vinculada Fidere Residencial, S.L.U. ha prestado servicios al Grupo por importe de 1.044.695 euros (768.818 euros a 30 de junio de 2016) de los cuales se encuentra pendiente de pago al 30 de junio de 2017 un importe 757.792 euros (475.226 euros al 30 de junio de 2016).

18. Nuevas incorporaciones al perímetro – transacciones con terceros

Tal y como se escribe en la Nota 3, “Cambios en el perímetro de consolidación”, durante el periodo han tenido lugar diversas adquisiciones de sociedades, las cuales han sido consideradas compras de activos. El detalle es el siguiente:

- a) Con fecha 3 de febrero 2017, la Sociedad Dominante ha adquirido el 100% de las acciones de la Sociedad Fidere Vivienda 4, S.L.U. (anteriormente denominada Dorado Directorship, S.L) por importe de 3.000 euros, totalmente desembolsadas en el momento de la adquisición. El 99% de las acciones adquiridas eran propiedad

de la sociedad Legal Management Advisory S.L. y el 1% pertenecía a Directorship Cibeles S.L. La sociedad no tenía inversiones inmobiliarias a la fecha de incorporación al Grupo.

- b) Con fecha de 17 de marzo de 2017, la Sociedad Dominante ha adquirido el 100% de las acciones de la Sociedad Fidere IP 6 S.L. (anteriormente denominada Inversiones Cacimba S.L.), por importe de 3.000 euros. El 100% de las acciones eran propiedad de Citco Corporate Management Madrid S.L. La sociedad no tenía inversiones inmobiliarias a la fecha de incorporación al Grupo.
- c) Con fecha de 26 de junio de 2017, la Sociedad Dominante ha adquirido el 100% de las acciones de la Sociedad Mosela Properties S.L. por importe de 3.900 euros, totalmente desembolsados en el momento de la adquisición a la sociedad Anticipa Real Estate S.L. La sociedad no tenía inversiones inmobiliarias a la fecha de incorporación al Grupo.

Estas sociedades no contaban con activos ni pasivos, distintos del capital social adquirido, a la fecha de incorporación al Grupo.

19. Activos adquiridos y pasivos asumidos en las adquisiciones a Empresas Vinculadas

Con fecha 16 de febrero de 2017, la Sociedad Dominante ha adquirido a la sociedad vinculada Intermediación y Patrimonios S.L. el 100% de las acciones de la sociedad Fidere IP 5 S.L. (anteriormente denominada Gestora de Desarrollos de Arrendamientos, S.L.U.) por importe de 1 euro, importe desembolsado en el momento de la adquisición.

Los activos y pasivos que han sido reconocidos en los estados financieros del Grupo la fecha de adquisición son los siguientes:

	Euros
	Fidere IP 5, S.L.U.
	16.02.2017
Activo no corriente:	60.003.015
Inversiones inmobiliarias (véase Nota 5)	59.882.664
Otros activos financieros a largo plazo	120.101
Activos por Impuesto Diferido	250
Activo corriente:	1.066.957
Deudores comerciales	109.284
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	957.493
Inversiones Financieras a Corto Plazo	180
TOTAL ACTIVO	61.069.972
Pasivo no corriente:	(56.690.000)
Deudas con entidades de crédito a largo plazo (véase Nota 12)	(56.690.000)
Pasivo corriente:	(4.379.971)
Otros pasivos financieros a corto plazo	(302.594)
Deudas con empresas de grupo y asociadas	(3.817.703)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	(259.674)
TOTAL PASIVO	61.069.971
Total valor neto contable de activos netos identificables adquiridos	1

Las inversiones inmobiliarias consisten en viviendas localizadas en Tres Cantos (Madrid), estando la mayoría arrendadas a la fecha. Los correspondientes contratos de arrendamiento incorporan opciones de compra, a favor de los arrendatarios, que podrán, en caso de cumplirse las condiciones a las que están sujetas, ser ejercidas entre los ejercicios 2018 y 2020.

Las deudas con entidades de crédito a largo plazo corresponden a los préstamos hipotecarios sobre dichas viviendas.

A la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados, los Administradores se encuentran en proceso de obtener valoraciones de expertos independientes sobre los mencionados activos y pasivos adquiridos.

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

20. Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los Administradores

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

A 30 de junio del ejercicio 2017, los Administradores de la Sociedad Dominante no han comunicado a los demás miembros del Consejo de Administración situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

Retribución al Consejo de Administración y Alta Dirección

Durante el primer semestre de 2017 y el ejercicio 2016, los Administradores de la Sociedad Dominante no han percibido ninguna remuneración u otra retribución en concepto de dietas o remuneraciones por participación en beneficios o primas de emisión. Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

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

La Sociedad Dominante no tiene suscrito ningún contrato de alta dirección y durante el primer semestre de 2017 y el ejercicio 2016 no ha tenido personal.

21. Información derivada de la condición de SOCIMI. Ley 11/2009

Esta información, tanto de la Sociedad Dominante como de las Sociedades Dependientes está contenida en el Anexo 1 adjunto.

22. Información medioambiental

Dada la actividad a la que se dedican las sociedades del Grupo, las mismas no tienen responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma.

Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en las presentes notas explicativas respecto a información de cuestiones medioambientales.

23. Hechos posteriores

En fecha 19 de julio de 2017 la sociedad del grupo Mosela Properties 2017 S.L. ha adquirido un activo compuesto por 49 viviendas, 78 plazas de garaje y 49 trasteros situados en Madrid, en la calle Dulce Chacón nº 23, destinados a la actividad de arrendamiento. El precio de la compra ascendió a 16.444.188 euros.

En fechas 17 de julio de 2017 y 19 de julio de 2017, la sociedad Fidere Patrimonio Socimi S.A. recibió aportaciones a los fondos propios de la sociedad por importe de 700.000 euros cada una, por parte de su socio Tethys Investments S.a.r.l.



Anexo I. Información relativa a las Sociedades Dependientes

Descripción	30/06/2017
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	N/A
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley - Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general - Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% - Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	- Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del 0%: 625.453 euros. - Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del 25%: 4.134.793 euros.
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley - Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general - Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012) - Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	Dividendos procedentes del ejercicio 2016 por importe de 656.231 euros.
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, - Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general. - Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19% - Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%	N/A

e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	23 de junio de 2017
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	31 de octubre de 2013: 12 promociones inmobiliarias sitas en Madrid (principalmente sitas en los distritos de Carabanchel y Vallecas). 5 de febrero de 2014: 5 promociones inmobiliarias sitas en la Comunidad de Madrid (en las poblaciones de Rivas, Alcorcón y Valdemoro), Barcelona y Guadalajara. 6 de noviembre de 2014: 2 promociones inmobiliarias sitas en la Comunidad de Madrid (en las poblaciones de Móstoles y Getafe). 29 de diciembre de 2014: 4 promociones inmobiliarias sitas en la Comunidad de Madrid (en las poblaciones de Paracuellos del Jarama y Torrejón de Ardoz). 14 de julio de 2016: 2 promociones inmobiliarias sitas en la Comunidad de Madrid (en la población de Torrejón de Ardoz, Madrid), compuestas por dos edificios M8 y M14. 14 de julio de 2016: un edificio de viviendas situado en Móstoles y 80 viviendas en Alcalá de Henares. 27 de septiembre de 2016: 406 fincas en construcción sitas en el Complejo Residencial "El Montecillo" situado en el término municipal de Las Rozas de Madrid (Madrid) y terreno sito en Alcalá de Henares (Madrid) por 1.566.926 sobre el que ha construido viviendas para uso residencial de jóvenes. 27 de septiembre de 2016: 6 promociones inmobiliarias sitas en la Comunidad de Madrid (en las poblaciones de Carabanchel, Vallecas y Centro).

	27 de septiembre de 2016: 2 promociones inmobiliarias sitas en la Comunidad de Madrid (en la población de Tres Cantos) y 2 promociones inmobiliarias sitas en la Comunidad de Madrid (en las poblaciones de Móstoles y Colmenar Viejo) y una promoción inmobiliaria sita en Torrejón de Ardoz. 30 de diciembre de 2016: viviendas de Protección Pública, así como los garajes y trasteros asociados a las mismas y locales de uso comercial. Las inversiones se sitúan en el término municipal de Alcorcón. 16 de febrero de 2017: dos promociones en Tres Cantos (Madrid). 2 de marzo de 2017: una promoción de viviendas en arrendamiento sita en Madrid. 3 de abril de 2017: una promoción de viviendas en arrendamiento sita en Madrid.
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	N/A
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	Valor Neto Contable de 12 promociones inmobiliarias sitas en Madrid (principalmente sitas en los distritos de Carabanchel y Vallecas): 75.289.308 euros. Valor Neto Contable de 5 promociones inmobiliarias sitas en la Comunidad de Madrid (en las poblaciones de Rivas, Alcorcón y Valdemoro), Barcelona y Guadalajara: 24.393.084 euros. Valor Neto Contable de 2 promociones inmobiliarias sitas en la Comunidad de Madrid (en las poblaciones de Móstoles y Getafe): 43.282.733 euros. Valor Neto Contable de 4 promociones inmobiliarias sitas en la Comunidad de

	Madrid (en las poblaciones de Paracuellos del Jarama y Torrejón de Ardoz): 53.235.289 euros. Valor Neto Contable 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: 49.237.514 euros. Valor Neto Contable de un edificio de viviendas situado en Móstoles y 80 viviendas en Alcalá de Henares: 15.602.391 euros. Valor Neto Contable de 406 fincas en construcción sitas en el Complejo Residencial "El Montecillo" situado en el término municipal de Las Rozas de Madrid (Madrid) y terreno sito en Alcalá de Henares (Madrid) sobre el que ha construido viviendas para uso residencial de jóvenes: 50.645.029 euros. Valor Neto Contable de 6 promociones inmobiliarias sitas en la Comunidad de Madrid (en las poblaciones de Carabanchel, Vallecas y Centro): 54.209.621 euros. Valor Neto Contable de 2 promociones inmobiliarias sitas en la Comunidad de Madrid (en la población de Tres Cantos) y 2 promociones inmobiliarias sitas en la Comunidad de Madrid (en las poblaciones de Móstoles y Colmenar Viejo) y una promoción inmobiliaria sita en Torrejón de Ardoz: 70.905.714 euros. Valor Neto Contable de 138 viviendas de Protección Pública, así como los garajes y trasteros asociados a las mismas y 11 locales de uso comercial. Las inversiones se sitúan en el término municipal de Alcorcón: 15.145.420 euros. Valor Neto Contable de dos promociones en Tres Cantos (Madrid): 59.499.956 euros.
--	--

	Valor Neto Contable de una promoción de viviendas en arrendamiento sita en Madrid: 85.422.044 euros. Valor Neto Contable de una promoción de viviendas en arrendamiento sita en Madrid: 9.733.693 euros Total Activo Computable: 606.601.796 Euros (Véase Nota 5)
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	N/A

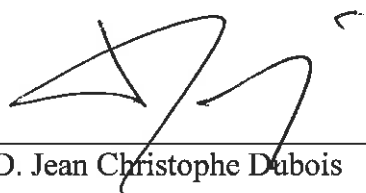
DILIGENCIA para hacer constar que los estados financieros consolidados intermedios de la sociedad Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el consejo de administración en fecha 30 de octubre de 2017 y (iii) comprenden 55 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 55, 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 30 de octubre de 2017.



D. Jean François Bossy

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

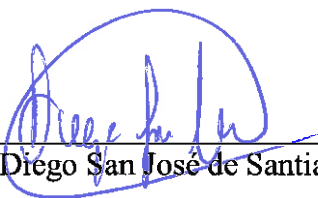
DILIGENCIA para hacer constar que los estados financieros consolidados intermedios de la sociedad Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el consejo de administración en fecha 30 de Octubre de 2017 y (iii) comprenden 55 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 55, 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 30 de Octubre de 2017.



D. Jean Christophe Dubois

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

DILIGENCIA para hacer constar que los estados financieros consolidados intermedios de la sociedad Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el consejo de administración en fecha 30 de octubre de 2017 y (iii) comprenden 55 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 55, 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 30 de octubre de 2017.


D. Diego San José de Santiago

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

ANEXO 1

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

BALANCE A 30 DE JUNIO DE 2017

(Euros)

ACTIVO	30/06/2017	30/06/2016	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30/06/2017	30/06/2016
ACTIVO NO CORRIENTE	125.263.980	98.606.921	PATRIMONIO NETO	130.076.587	99.007.271
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	125.263.980	98.606.921	FONDOS PROPIOS	130.076.587	99.007.271
Instrumentos de patrimonio	125.263.980	98.606.921	Capital	10.074.324	10.074.324
			Prima de emisión	91.693.249	91.693.249
			Reservas	72.915	-
			Resultados negativos de ejercicios anteriores	(3.245.445)	(3.245.445)
			Resultado del ejercicio	2.678.600	485.143
			Otras aportaciones de socios	28.802.944	-
ACTIVO CORRIENTE	14.814.152	6.636.050	PASIVO CORRIENTE	10.001.545	6.235.701
Existencias	35.804	12.303	Deudas a corto plazo	66.179	
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	14.628.688	6.544.771	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	9.797.135	6.220.279
Periodificaciones a corto plazo	22.076	26.850	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	138.231	15.422
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	127.584	52.126			
Tesorería	127.584	52.126			
TOTAL ACTIVO	140.078.132	105.242.971	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	140.078.132	105.242.972

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS A 30 DE JUNIO 2017

(Euros)

	30/06/2017	30/06/2016
OPERACIONES CONTINUADAS	-	-
Importe neto de la cifra de negocios	-	-
Otros ingresos de explotación	-	-
Otros gastos de explotación	(371.964)	(90.943)
Otros resultados	-	285
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	(371.964)	(90.658)
RESULTADO FINANCIERO	3.050.564	575.801
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	2.678.600	485.143
RESULTADO DEL EJERCICIO	2.678.600	485.143