



Fidere

Madrid, 27 de abril de 2018

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

- Informe de auditoría independiente de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017.
- Cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017 e informe de gestión.
- Informe de auditoría independiente de las cuentas anuales de la Sociedad correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017.
- Cuentas anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017 e informe de gestión.
- Anexo sobre el informe de estructura organizativa y sistemas de control interno de la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el mercado

Informar que la Sociedad ha revisado la estructura organizativa y el sistema de control interno existente, considerándolos apropiados por lo que no han sufrido cambios desde su publicación el pasado 28 de abril de 2017.

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**

Cuentas Anuales Consolidadas del
ejercicio terminado el 31 de diciembre de
2017 e Informe de Gestión Consolidado,
junto con el Informe de Auditoría
Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.:

Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2017, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2017, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas* de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Valoración Inversiones Inmobiliarias

Descripción

Tal y como se indica en la Nota 7, el Grupo posee un conjunto de inmuebles que se encuentran en condiciones de uso para su arrendamiento cuyo valor neto contable asciende a 636.736 miles de euros al 31 de diciembre de 2017. La Sociedad valora estas inversiones inmobiliarias a coste de adquisición o a valor de mercado si este último fuera inferior y utiliza terceros ajenos a la entidad como expertos para determinar el valor de mercado de sus inversiones inmobiliarias.

La valoración de las inversiones inmobiliarias constituye un aspecto relevante de nuestra auditoría, dado que requiere el uso de estimaciones con grado de incertidumbre significativa. En particular el método de valoración generalmente aplicado ha sido el método de actualización de rentas por "descuento de flujos de caja" que requiere de la realización de estimaciones, entre las que destacan, los precios de venta futuros y el ritmo de ventas de las distintas promociones y tasa interna usada en la actualización.

Adicionalmente pequeñas variaciones porcentuales en las hipótesis usadas en las valoraciones de las inversiones inmobiliarias podrían dar lugar a variaciones significativas en las cuentas anuales consolidadas.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención del informe de valoración de los expertos contratados por la entidad para la valoración de la totalidad de las inversiones inmobiliarias, evaluado la competencia, capacidad y objetividad de los mismos, así como la adecuación de su trabajo para que sea utilizado como evidencia de auditoría.

En este sentido, con la colaboración de nuestros expertos internos en valoración hemos:

- analizado y concluido sobre la razonabilidad de los procedimientos y metodología de valoración utilizada por los expertos contratados por la Dirección de la entidad,
- sobre una muestra de activos elegida entre aquellos con mayor relevancia en el portfolio del Grupo, hemos desarrollado una valoración independiente, conjuntamente con nuestros expertos internos, realizando un análisis por "descuento de flujos de caja" tomando en consideración la información disponible del sector inmobiliario y teniendo en cuenta las transacciones de activos similares.

También hemos analizado y concluido sobre la idoneidad de los desgloses realizados por el Grupo en relación a estos aspectos, que se incluyen en la Nota 7 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio.

Reconocimiento de ingresos por arrendamientos

Descripción

Tal y como se indica en la Nota 18.1, el importe neto de la cifra de negocios se corresponde con los ingresos por arrendamiento procedentes de los activos inmobiliarios propiedad del Grupo. El importe total de ingresos por arrendamiento del ejercicio 2017 asciende a 32.995 miles de euros.

El reconocimiento de ingresos por arrendamiento es uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría, ya que las condiciones acordadas en los correspondientes contratos de arrendamiento afectan a la determinación del ingreso a reconocer en cada ejercicio.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, pruebas analíticas sustantivas a fin de evaluar la razonabilidad de la evolución de los ingresos por arrendamiento de los activos inmobiliarios, de acuerdo con las tasas de ocupación de dichos activos, la evolución del IPC y por comparación con los presupuestos elaborados por la Dirección del Grupo.

Adicionalmente, hemos llevado a cabo pruebas sustantivas en detalle analizando una muestra de contratos de arrendamiento (incluidas rentas, incentivos y otros ingresos relacionados con los activos inmobiliarios) para evaluar si los ingresos por arrendamiento han sido reconocidos en el adecuado periodo contable y de acuerdo con las condiciones recogidas en los correspondientes contratos, de acuerdo con las normas de registro y valoración aplicables.

También hemos analizado y concluido sobre la razonabilidad de los desgloses realizados por el Grupo en relación a estos aspectos, que se incluyen en la Nota 18.1 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio.

Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI

Descripción

Tal y como se indica en la Nota 1, la Sociedad dominante del Grupo se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Una de las principales características de este tipo de sociedades es que el tipo de gravamen en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%.

El régimen fiscal aplicable a las SOCIMI está sujeto al cumplimiento de determinadas normas de relativa complejidad, ya que las obligaciones de dicho régimen incluyen, entre otros, determinados requisitos de realización de inversiones, de naturaleza de las rentas obtenidas, de permanencia de los activos inmobiliarios en cartera, así como de distribución de dividendos.

El cumplimiento del citado régimen representa uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría, ya que la aplicabilidad de este régimen es la base de su modelo de negocio, puesto que la exención de impuestos tiene un impacto significativo en los estados financieros, así como en los rendimientos de los accionistas.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, obtener los cálculos realizados sobre el cumplimiento de las obligaciones asociadas a este régimen fiscal realizados por la Dirección del Grupo, así como su documentación soporte y hemos involucrado a expertos internos del área fiscal que han colaborado en el análisis de la razonabilidad de la información obtenida, así como de la integridad de la misma en relación a todos los aspectos contemplados por la normativa en vigor a la fecha de análisis.

También hemos analizado y concluido sobre la razonabilidad de los desgloses realizados por el Grupo relativos al cumplimiento de las condiciones requeridas por el régimen fiscal de SOCIMI, que se incluye en la Nota 1 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2017, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión consolidado, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión consolidado con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión consolidado son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con las NIIF-UE y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la valoración de la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los citados administradores tienen intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales consolidadas.

En el Anexo I de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas, que es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

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



Carmen Barrasa Ruiz
Inscrito en el R.O.A.C nº 17962

25 de abril de 2018



PARA INCORPORAR AL PROTOCOLO

DELOITTE, S.L.

Año 2018 Nº 01/18/08480
COPIA

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

Anexo I de nuestro informe de auditoría

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales consolidadas.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los administradores de la Sociedad dominante en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la Sociedad dominante, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

**Cuentas Anuales Consolidadas
correspondientes al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2017**

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Balance Consolidado al 31 de diciembre de 2017
(Cifras expresadas en euros).

| ACTIVO | NOTA | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|--|-------------|--------------------|--------------------|
| ACTIVO NO CORRIENTE | | 640.339.605 | 463.757.348 |
| Inversiones Inmobiliarias | 7 | 636.735.924 | 461.351.960 |
| Terrenos | | 240.904.612 | 161.388.968 |
| Construcciones | | 395.831.312 | 299.962.992 |
| Inversiones financieras a largo plazo | 10 | 2.988.817 | 1.910.938 |
| Activos por impuesto diferido | 17.1 | 614.864 | 494.450 |
| ACTIVO CORRIENTE | | 27.670.097 | 10.667.241 |
| Existencias | | 208.277 | - |
| Deudores Comerciales y otras cuentas a cobrar | | 1.831.569 | 1.932.373 |
| Clientes por ventas y prestación de servicios | 8 | 1.106.907 | 925.551 |
| Deudores varios | | 72.990 | - |
| Otros créditos con las Administraciones Públicas | 17.1 | 492.652 | 367.334 |
| Anticipos a proveedores | | 159.020 | 639.488 |
| Inversiones en empresas vinculadas | 10 y 19 | 593.707 | 184.775 |
| Créditos a empresas | | 583.628 | 132.513 |
| Otros activos financieros | | 10.079 | 52.262 |
| Periodificaciones a corto plazo | | 53.683 | 1.222 |
| Inversiones financieras a corto plazo | 10 | 18.241 | - |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | | 24.964.620 | 8.548.871 |
| Tesorería | | 24.964.620 | 8.548.871 |
| TOTAL | | 668.009.702 | 474.424.589 |

Las Notas 1 a 21 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del balance consolidado al 31 de diciembre de 2017.

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Balance Consolidado al 31 de diciembre de 2017
(Cifras expresadas en euros).

| PATRIMONIO NETO Y PASIVO | NOTA | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|--|-------------|--------------------|--------------------|
| PATRIMONIO NETO | | 153.603.857 | 123.421.211 |
| FONDOS PROPIOS | 12 | 153.603.857 | 123.421.211 |
| Capital social | 12 | 10.074.324 | 10.074.324 |
| Capital escriturado | | 10.074.324 | 10.074.324 |
| Prima de asunción | | 91.693.249 | 91.693.249 |
| Reservas | | 72.914 | - |
| Reservas en sociedades consolidadas por integración global | | (380.820) | (1.693.604) |
| Otras reservas de la Sociedad dominante | | 144.467 | 144.467 |
| Otras aportaciones de socios | | 45.577.738 | 20.758.944 |
| Resultado del ejercicio | 18.3 | 6.421.985 | 2.443.831 |
| PASIVO NO CORRIENTE | | 467.681.149 | 320.513.291 |
| Provisiones a largo plazo | 14 | 573.309 | 443.722 |
| Deudas a largo plazo | | 251.168.382 | 226.006.275 |
| Deudas con entidades de crédito | 15 | 239.445.957 | 214.505.020 |
| Otros pasivos financieros | 13 y 15 | 11.722.425 | 11.501.255 |
| Deudas con empresas asociadas a largo plazo | 15 y 19 | 215.939.458 | 94.063.294 |
| PASIVO CORRIENTE | | 46.724.696 | 30.490.087 |
| Deudas a corto plazo | | 19.980.616 | 14.213.725 |
| Deudas con entidades de crédito | 15 | 19.613.149 | 13.123.261 |
| Otros pasivos financieros | 13 y 15 | 367.467 | 1.090.464 |
| Deudas con empresas asociadas a corto plazo | 15 y 19 | 19.727.722 | 12.886.219 |
| Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar | | 6.999.542 | 3.390.143 |
| Proveedores | | 2.067.994 | 1.807.908 |
| Proveedores, empresas vinculadas | 19 | 571.501 | 823.010 |
| Otros acreedores | | 538.549 | 28.676 |
| Pasivos por impuestos corrientes | 17.2 | 3.000.392 | - |
| Otras deudas con las Administraciones Públicas | 17.1 | 781.634 | 690.026 |
| Anticipos de clientes | | 39.472 | 40.523 |
| Periodificaciones a corto plazo | | 16.816 | - |
| TOTAL | | 668.009.702 | 474.424.589 |

Las Notas 1 a 21 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del balance consolidado al 31 de diciembre de 2017

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Cuenta de Pérdidas y Ganancias Consolidada al 31 de diciembre de 2017 (Cifras expresadas en euros).

| PÉRDIDAS Y GANANCIAS | NOTA | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|--|-------------|---------------------|--------------------|
| OPERACIONES CONTINUADAS | | | |
| Importe neto de la cifra de negocios | 18.1 | 32.995.044 | 16.785.936 |
| Prestación de servicios | | 32.995.044 | 16.785.936 |
| Otros ingresos de explotación | | 220.451 | 121.938 |
| Otros gastos de explotación | 18.2 | (13.783.089) | (8.605.096) |
| Servicios exteriores | | (10.480.550) | (6.148.207) |
| Tributos | | (2.687.905) | (1.989.987) |
| Pérdidas, deterioro y variación de provisión de op. comerciales | 11 | (476.610) | (466.902) |
| Otros gastos de gestión corriente | | (138.024) | - |
| Amortización del inmovilizado | 7 | (7.848.973) | (3.787.091) |
| Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado | 7 | 9.906.023 | 2.092.220 |
| Resultados por enajenaciones y otros | | 9.906.023 | 2.092.220 |
| Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras | 13 | 82.881 | 82.881 |
| Diferencia de operaciones societarias | 6 | - | 244.967 |
| Otros resultados | | 298.563 | 3.484 |
| RESULTADO DE EXPLOTACIÓN | | 21.870.900 | 6.939.239 |
| Ingresos Financieros | | 215 | 261.791 |
| De valores negociables y otros instrumentos financieros | | 215 | 261.791 |
| - En empresas vinculadas | 19 | - | 261.186 |
| - En terceros | 18.5 | 215 | 605 |
| Gastos financieros | | (12.462.494) | (4.233.479) |
| Por deudas con empresas vinculadas | 19 | (6.973.578) | (667.311) |
| Por deudas con terceros | 15 | (5.488.916) | (3.566.168) |
| Diferencias de cambio | | - | (665) |
| RESULTADO FINANCIERO | | (12.462.279) | (3.972.353) |
| RESULTADO CONSOLIDADO ANTES DE IMPUESTOS | | 9.408.621 | 2.966.886 |
| Impuestos sobre beneficios | 17 | (2.986.636) | (523.055) |
| RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO | | 6.421.985 | 2.443.831 |
| RESULTADO CONSOLIDADO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE | | 6.421.985 | 2.443.831 |
| Beneficio neto atribuible a los accionistas de las Sociedad | | 6.421.985 | 2.443.831 |
| Nº Medio de acciones en circulación | | 10.074.324 | 10.074.324 |
| Resultado básico por acción (en euros) | 18.4 | 0,64 | 0,24 |
| Resultado diluido por acción (en euros) | 18.4 | 0,64 | 0,24 |

Las Notas 1 a 21 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada al 31 de diciembre de 2017.

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estado del Resultado Global Consolidado del Ejercicio 2017

(Cifras expresadas en euros)

| | NOTA | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|--|------|------------------|------------------|
| RESULTADO DE LA CUENTA ABREVIDA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA (I) | | 6.421.985 | 2.443.831 |
| TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO (II) | | - | - |
| TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA (III) | | - | - |
| Por subvenciones, donaciones y legados recibidos | | | |
| TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I + II + III) | | 6.421.985 | 2.443.831 |

Las Notas 1 a 21 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado del resultado global consolidado correspondiente al 31 de diciembre de 2017.

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado al 31 de diciembre de 2017
(Cifras expresadas en euros)

| ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO | | | | | | | | |
|---|----------------|-------------------|---------------|--|---|------------------------------|--|-------------|
| | Capital Social | Prima de asunción | Reserva Legal | Reservas en Sociedades Consolidadas por integración global | Otras reservas de la Sociedad Dominante | Otras aportaciones de socios | Resultado del ejercicio atribuido a la Sdad. Dominante | TOTAL |
| SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 2016 | 10.074.324 | 112.505.695 | - | (1.106.018) | 1.108.172 | - | (1.551.291) | 121.030.882 |
| I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos | - | - | - | - | - | - | 2.443.831 | 2.443.831 |
| II. Operaciones con socios o propietarios | - | (20.812.446) | - | (587.586) | (963.705) | 20.758.944 | 1.551.291 | (53.502) |
| Distribución del resultado | - | - | - | (587.586) | (963.705) | - | 1.551.291 | - |
| Otras operaciones con socios o propietarios | - | (20.812.446) | - | - | - | 20.758.944 | - | (53.502) |
| SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2016 | 10.074.324 | 91.693.249 | - | (1.693.604) | 144.467 | 20.758.944 | 2.443.831 | 123.421.211 |
| SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 2017 | 10.074.324 | 91.693.249 | - | (1.693.604) | 144.467 | 20.758.944 | 2.443.831 | 123.421.211 |
| I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos | - | - | - | - | - | - | 6.421.985 | 6.421.985 |
| II. Operaciones con socios o propietarios | - | - | 72.914 | 1.312.784 | - | 24.818.794 | (2.443.831) | 23.321.258 |
| Distribución del resultado | - | - | 72.914 | 2.370.917 | - | - | (2.443.831) | - |
| Otras operaciones con socios o propietarios | - | - | - | (1.058.133) | - | 24.818.794 | - | 23.760.661 |
| SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2017 | 10.074.324 | 91.693.249 | 72.914 | (380.820) | 144.467 | 45.577.738 | 6.421.985 | 153.603.857 |

Las Notas 1 a 21 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado al 31 de diciembre de 2017.

8

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Estado de Flujos de Efectivo Consolidado Correspondiente al 31 de diciembre de 2017 (Cifras expresadas en euros)

| | NOTA | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|---|------------|---------------------|---------------------|
| FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN | | | |
| Resultado del ejercicio antes de impuestos | | 9.408.621 | 2.966.886 |
| Ajustes al resultado | | 10.798.958 | 5.806.278 |
| - Amortización del inmovilizado (+) | Nota 7 | 7.848.973 | 3.787.091 |
| - Resultado por enajenación | Nota 7 | (10.001.310) | (2.092.220) |
| - Resultado por combinación de negocios | | - | (244.967) |
| - Correcciones valorativas | Nota 18.2 | 571.897 | 466.902 |
| - Imputación de subvenciones | | (82.881) | (82.881) |
| - Ingresos financieros | Notas 18.5 | (215) | (261.791) |
| - Gastos financieros | Notas 19 | 12.462.494 | 4.233.479 |
| - Diferencias de cambio | | - | 665 |
| Cambios en el capital corriente | | 2.768.651 | (2.296) |
| - Existencias | | (208.277) | - |
| - Deudores y otras cuentas a cobrar | | 100.804 | 14.248 |
| - Otros activos y pasivos corrientes | | (733.275) | 181.782 |
| - Acreedores y otras cuentas a pagar | | 3.609.399 | (198.326) |
| Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación | | (12.462.279) | (3.757.372) |
| - Pagos de intereses | | (12.462.494) | (3.757.977) |
| - Otros pasivos financieros | | 215 | 605 |
| FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN | | | |
| Pagos por inversión | | (24.488.188) | (92.627.575) |
| - Empresas vinculadas y otros | | - | (21.918.115) |
| - Inversiones inmobiliarias | Nota 15 | (24.488.188) | (70.194.848) |
| - Otros activos financieros | | - | (514.612) |
| Cobros por inversiones | | 32.848.405 | 11.594.922 |
| - Inversiones inmobiliarias | Nota 7 | 32.627.235 | 3.522.727 |
| - Otros pasivos financieros | | 221.170 | 8.072.195 |
| FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN | | | |
| Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio | | 8.033.390 | 20.758.944 |
| - Emisión de instrumentos de patrimonio | Nota 12 | 8.033.390 | 20.758.944 |
| Cobros y pagos por instrumentos de pasivos financieros | | 20.848.261 | 72.644.937 |
| - Emisión | | - | 13.200.000 |
| - Deudas con entidades de crédito | | - | 13.200.000 |
| - Deudas con vinculadas y otros | Nota 15 | 20.848.261 | 59.444.937 |
| - Otros pasivos financieros | | (1.778.031) | 1.768.993 |
| - Devolución y amortización de: | | (28.905.808) | (13.172.683) |
| - Deudas con entidades de crédito | | (28.905.808) | (13.172.683) |
| Pago de dividendos | | (656.231) | (575.801) |
| - Dividendos | | (656.231) | (575.801) |
| EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO | | | |
| | | - | (665) |
| AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES | | | |
| | | 16.415.749 | 5.404.568 |
| Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio | | 8.548.871 | 3.144.303 |
| Efectivo o equivalentes al final del ejercicio | | 24.964.620 | 8.548.871 |

Las Notas 1 a 21 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivos consolidado al 31 de diciembre de 2017.

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

1. ACTIVIDAD DEL GRUPO

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A., en adelante la "**Sociedad Dominante**", es una sociedad española con C.I.F. A-86577996, constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada ante notario de Madrid el 26 de octubre de 2012, número 1.658 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 30.413, folio 112, sección 8ª, hoja M-554989, inscripción 1ª.

Con fecha 25 de julio de 2013 la Sociedad Dominante cambió su denominación social de Rutar Investments, S.A. (Sociedad Unipersonal) a la actual, mediante escritura otorgada ante notario e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid. En la misma fecha se elevó a público el acuerdo con Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l. , accionista único en ese momento por el que se acordaba el acogimiento de la Sociedad Dominante al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("**SOCIMI**"), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre.

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

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

La Sociedad Dominante tiene por objeto social:

- a. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- b. La tenencia de participaciones en el capital social de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("**SOCIMI**") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- c. La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre de 2012, reguladora de las Sociedades Anónimas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.
- d. La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, modificada por el Real Decreto 83/2015 de 13 de febrero de 2015 de Instituciones de Inversión Colectiva.

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

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

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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 parte de sus acciones de la Sociedad en el MAB, perdiendo por tanto el carácter de unipersonal. Al 31 de diciembre de 2017, el accionista con participación significativa en la Sociedad es Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l., con el 99,05% de las acciones.

El valor de cotización al 31 de diciembre de 2017 ha sido de 25,37€ por acción y el valor de cotización medio en el ejercicio 2017 ha sido de 24,26€ por acción.

La Sociedad Dominante y su grupo no tienen personal empleado a 31 de diciembre de 2017 ni a 31 de diciembre de 2016, teniendo las sociedades dependientes firmado un acuerdo de gestión con Fidere Residencial, S.L.U. (Nota 19).

Régimen de SOCIMI

La Sociedad Dominante y las Sociedades Dependientes listadas a continuación se encuentran reguladas por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En concreto, las Sociedades Dependientes acogidas a dicho régimen especial son:

- Fidere Vivienda, S.L.U. (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2013).
- Fidere Comunidad, S.L.U. (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2013).
- Fidere Vivienda 2, S.L.U. (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2014).
- Fidere Vivienda 3, S.L.U., (anteriormente denominada Yuncai Investments, S.L.U.), (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2016).
- Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U. (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2016).
- Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U. (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2016).
- Fidere IP, S.L.U. (anteriormente denominada 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 IP 5, S.L.U. (anteriormente denominada Gestora de Desarrollos y Arrendamientos, S.L.U.) (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2017).
- Fidere Vivienda 4, S.L.U. (anteriormente denominada Dorado Directorship, S.L.U.) (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2017).
- Anetorre Propco, S.L.U.
- Tourmalet Propco Investments 2015, S.L.U.

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

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

Adicionalmente, las siguientes sociedades dependientes no forman parte del Grupo SOCIMI:

- Fidere IP 6, S.L.U. (anteriormente denominada Inversiones Cacimba S.L.U.), que se acogió al régimen EDAV con fecha efecto a partir del 1 de enero de 2017, y posteriormente se acogerá al régimen SOCIMI. Fidere IP 2, S.L.U.

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

- Fidere IP 3, S.L.U.

Estas dos últimas entidades han renunciado a la aplicación del régimen SOCIMI con fecha 28 de diciembre de 2027, habiendo regularizado las declaraciones tributarias de ejercicios anteriores, de modo que no han resultado beneficiarias del citado régimen fiscal especial en ningún ejercicio desde su incorporación.

El artículo 3 de la citada Ley 11/2009, 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.

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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.

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

En relación con el cumplimiento de los anteriores requerimientos el 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 de compra, Fidere tiene obligación (siempre y cuando cumplan con los requisitos exigidos en la Ley pertinente), a transmitir la vivienda en las condiciones previstas por la normativa aplicable.

Durante el ejercicio 2017, el número de viviendas que han sido enajenadas en virtud de las citadas opciones, representa un porcentaje inferior al 2% 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 han consistido en la exclusión voluntaria del perímetro del Grupo SOCIMI (tal y como éste viene definido en la Ley 11/2009) de tres sociedades propietarias de promociones donde existen opciones de compra ejercitables. Por este motivo, con fecha 28 de diciembre de 2017 los Administradores han decidido adoptar las medidas necesarias para hacer efectiva dicha exclusión de las siguientes sociedades dependientes:

- Fidere IP 2, S.L.U.
- Fidere IP 3, S.L.U.
- Fidere IP 6, S.L.U.

Al 31 de diciembre de 2017, los Administradores de la Sociedad consideran que el Grupo SOCIMI cumple con los requisitos exigidos por la Ley 11/2009, entendiéndose por tanto que el régimen fiscal especial resulta plenamente aplicable.

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

2.1. Marco Normativo, imagen fiel y principios contables

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017, se han formulado a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y de sus sociedades dependientes, habiendo sido preparados conforme al marco normativo de información financiera aplicable al Grupo, que es el establecido en:

- Código de comercio y la restante legislación mercantil,
- Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea conforme a lo dispuesto por el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y por la Ley 62/2003, de 31 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social, así como en las normas y circulares aplicables de la Comisión Nacional del Mercado de Valores,

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

- Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI),
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias,
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

De esta forma, estas cuentas anuales consolidadas muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2017 y del rendimiento financiero consolidado, de sus flujos de efectivo consolidados y de los cambios en el patrimonio neto consolidado correspondientes al ejercicio indicado.

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

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales individuales de las sociedades que lo componen, correspondientes al ejercicio 2017, se encuentran pendientes de aprobación por las respectivas Juntas Generales de Socios o Accionistas. No obstante, los Administradores de la Sociedad Dominante entienden que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin cambios significativos. Las cuentas anuales individuales y consolidadas de Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. del ejercicio 2016 fueron aprobadas por el Accionista Único con fecha 23 de junio de 2017 y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

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

2.2. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017 se han obtenido a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación y han sido preparadas de acuerdo con el marco normativo de información financiera detallado en la Nota 2.1 anterior, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre 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 ejercicio terminado en dicha fecha.

Dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 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 homogeneizar 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 las cuentas anuales consolidadas, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

2.2.1. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

Durante el ejercicio anual 2017 han entrado en vigor las siguientes normas, modificaciones de normas e interpretaciones, que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de los estados financieros intermedios resumidos consolidados:

| Normas, Modificaciones e Interpretaciones | Descripción | Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de: |
|---|--|--|
| Modificación a la NIC 7 Iniciativa de desgloses | Introduce requisitos de desglose adicionales en relación con la conciliación del movimiento de los pasivos financieros con los flujos de efectivo de las actividades de financiación. | 1 de enero de 2017 |
| Modificación a la NIC 12 Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas | Clarificación de los principios establecidos respecto al reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas en relación con instrumentos de deuda medidos a valor razonable. | 1 de enero de 2017 |

2.2.2. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

Las siguientes normas no estaban en vigor en el ejercicio 2017, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de las cuentas anuales consolidadas, bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

| Normas, Modificaciones e Interpretaciones | Descripción | Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de: |
|---|--|--|
| NIIF 16 Arrendamientos (publicada en enero de 2016) | Sustituirá a la NIC 17 y las interpretaciones asociadas. La novedad central radica en 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 9 Instrumentos financieros (publicada en julio de 2014) | Esta nueva norma sustituirá a la NIC 39 actual. La NIIF 9 consta de tres grandes apartados: clasificación y valoración, coberturas y deterioro. Cambia el modelo de clasificación y valoración de activos financieros cuyo eje central será el modelo de negocio y las características del activo financiero. El enfoque del modelo de contabilidad de coberturas trata de alinearse más con la gestión económica del riesgo y exigir menos reglas. Y por último, el modelo de deterioro pasa de las pérdidas incurridas actuales a un modelo de pérdida esperada. | 1 de enero de 2018 |
| NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes (publicada en mayo de 2014) incluyendo las modificaciones a la NIIF 15: fecha efectiva de la NIIF 15 (publicada en septiembre de 2015) y las clarificaciones a la NIIF 15 (publicada en abril de 2016) | Sustituirá a todas las normas actuales e interpretaciones vigentes sobre ingresos. El nuevo modelo de NIIF 15 es mucho más restrictivo y basado en reglas, además de tener un enfoque conceptual muy distinto, por lo que la aplicación de los nuevos requisitos puede dar lugar a cambios importantes en el perfil de ingresos. | 1 de enero de 2018 |

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

| Normas, Modificaciones e Interpretaciones | Descripción | Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de: |
|---|---|--|
| Modificación a la NIIF 4 Contratos de Seguros | Permite a las entidades dentro del alcance de NIIF 4 la opción de aplicar NIIF 9 ("overlay approach") o su exención temporal. | 1 de enero de 2018 |
| NIIF 17 Contratos de seguros (publicada en mayo de 2017) | Reemplaza a la NIIF 4. Recoge los principios de registro, valoración, presentación y desglose de los contratos de seguros. | 1 de enero de 2021 (1) |
| Modificación a la NIIF 9 Características de prepago con compensación negativa (publicada en octubre de 2017) | La modificación permite a las empresas medir activos financieros, cancelados anticipadamente con compensación negativa a coste amortizado o valor razonable, a través de otro resultado integral si se cumple una condición específica; en lugar de hacerlo a valor razonable con beneficio o pérdida. | 1 de enero de 2019 (1) |
| Modificación a la NIC 28 Intereses a largo plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos (publicada en octubre de 2017) | La modificación aclara que las empresas contabilizan los intereses a largo plazo en una asociada o negocio conjunto, a la que no se aplica el método de participación, utilizando la NIIF 9. | 1 de enero de 2019 (1) |
| CINIIF 23 Incertidumbre sobre tratamientos fiscales (publicada en junio 2017) | Esta interpretación clarifica como 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 determinado tratamiento fiscal utilizado por la entidad. | 1 de enero de 2019 (1) |
| CINIIF 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 (1) |
| 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 en 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 (efectivo o acciones). | 1 de enero de 2018 |
| Mejoras a las NIIF Ciclo 2014 – 2016 (publicada en diciembre de 2016) | Modificaciones menores de una serie de normas (distintas fechas efectivas, una de ellas 1 de enero de 2017). | 1 de enero de 2018 (1) |
| 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 una inversión inmobiliaria sólo está permitida cuando existe evidencia de un cambio de uso. | 1 de enero de 2018 (1) |

(1) Pendientes de su adopción por parte de la Unión Europea

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

A continuación, se desglosan los impactos de la aplicación de la NIIF 15, NIIF 9 y NIIF 16:

NIIF 15: Ingresos procedentes de contratos con clientes

La NIIF 15 es la norma comprensiva de reconocimiento de ingresos con clientes, que va a sustituir a las siguientes normas e interpretaciones vigentes actualmente: NIC 18 Ingresos de actividades ordinarias, NIC 11 Contratos de construcción, CNIIF 13 Programas de fidelización de clientes, CNIIF 15 Acuerdos para la construcción de inmuebles, CNIIF 18 Transferencias de activos procedentes de clientes y SIC 31 Ingresos-Permutas de servicios de publicidad. El modelo de ingresos ordinarios es aplicable a todos los contratos con clientes a excepción de los arrendamientos, contratos de seguro e instrumentos financieros que están regulados en otras NIIF.

La actividad principal del Grupo es la explotación de bienes inmuebles en régimen de alquiler, representando los ingresos por arrendamiento su principal fuente de ingresos, por lo que al quedar excluidos de NIIF 15 los contratos con clientes relativos a arrendamiento (NIC 17/ NIIF 16), el impacto de su aplicación será poco significativo.

El resto de ingresos del Grupo proceden de los servicios de gestión de activos inmobiliarios prestados a terceros. Dichos ingresos representan una única obligación de desempeño por lo que el momento del reconocimiento de ingresos es consistente con la norma actual.

NIIF 9: Instrumentos financieros

La NIIF 9 sustituirá a la NIC 39 a partir del ejercicio iniciado el 1 de enero de 2018. La intención del Grupo es aplicar la NIIF 9 retroactivamente sin re-expresión de la información comparativa. A partir de un análisis de los activos y pasivos financieros de la entidad al 31 de diciembre de 2017, efectuado sobre la base de los hechos y circunstancias existentes a dicha fecha, la Dirección del Grupo ha llevado a cabo una evaluación preliminar del efecto de la NIIF 9 sobre las cuentas anuales según se indica a continuación:

Clasificación y valoración

Las cuentas por cobrar a coste amortizado, cuyos importes se detallan en la Nota 8, se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el principal pendiente. En consecuencia, estos activos financieros continuarán valorándose al coste amortizado de acuerdo con la aplicación de NIIF 9.

Todos los demás activos financieros y pasivos financieros continuarán siendo medidos sobre las mismas bases adoptadas actualmente con NIC 39.

Deterioro de valor

Los importes pendientes de cobro a clientes estarán sujetos a lo dispuesto en la NIIF 9 en materia de deterioro de valor.

El Grupo espera aplicar el enfoque simplificado para reconocer la pérdida de crédito esperada durante toda la vida de sus importes pendientes de cobro de los clientes que resultan de contratos de arrendamiento.

El Grupo está ultimando su modelo completo de pérdida esperada, en todo caso, estimando que su impacto no es significativo puesto que el riesgo de insolvencia es muy reducido y adicionalmente está garantizado con las fianzas que depositan los inquilinos.

En relación con los procesos de refinanciación acometidos en ejercicios anteriores no se ha identificado impacto alguno.

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NIIF 16: Arrendamientos

a) En el caso de la NIIF 16 (Arrendamientos), esta 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, 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, por este motivo el Grupo estima que el impacto de la adopción de esta norma no es significativo.

2.3. Principios de consolidación y sociedades incluidas en el perímetro de consolidación

Entidades dependientes

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

Los estados financieros de las sociedades del Grupo utilizados en el proceso de consolidación son los correspondientes al 31 de diciembre de 2017.

(a) Entidades dependientes

Se consideran entidades dependientes, incluyendo entidades estructuradas, aquellas sobre las que la Sociedad Dominante, directa o indirectamente, a través de dependientes ejerce control.

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

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

Los ingresos, gastos y flujos de efectivo de las entidades dependientes se incluyen en los estados financieros consolidados desde la fecha de adquisición, que es aquella, en la que el Grupo obtiene efectivamente el control de las mismas. Las entidades dependientes se excluyen de la consolidación desde la fecha en la que se ha perdido el control.

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

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

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

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(b) Adquisiciones de sociedades

En las adquisiciones de activos y pasivos asumidos en compras de empresas, el Grupo aplica el método de adquisición, registrando los mismos de acuerdo con lo indicado en la Nota 4.1.

(c) Homogeneización de partidas

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

Durante el ejercicio 2017, la fecha de cierre contable de las cuentas anuales de todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación fue la misma o han sido homogeneizadas temporalmente para su coincidencia con la fecha de cierre de la Sociedad Dominante.

(d) Perímetro de consolidación

Las Sociedades Dependientes incluidas en el perímetro de consolidación al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, integradas por el método de integración global, son las siguientes:

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Ejercicio 2017:

| Denominación / Domicilio / Actividad * | % Participación | | Euros | | | | | | |
|---|-----------------|-----------|------------------|--------------------------|-------------------------|------------------|-----------------|-----------|---------------------|
| | Directa | Capital | Prima de emisión | Resto de Patrimonio Neto | Resultado del ejercicio | Total Patrimonio | Valor en Libros | | |
| | | | | | | | Coste | Deterioro | Valor Neto Contable |
| Fidere Comunidad, S.L. *** (Sociedad Unipersonal) Avda. Manoteras 46 - 28050 Madrid Arrendamiento de viviendas | 100% | 3.002 | 2.889.071 | 6.869.688 | 635.034 | 10.396.795 | 10.611.057 | - | 10.611.057 |
| Fidere Vivienda, S.L. *** (Sociedad Unipersonal) Avda. Manoteras 46 - 28050 Madrid Arrendamiento de viviendas | 100% | 3.002 | 16.955.350 | 47.257.472 | 2.530.077 | 66.745.901 | 6.1746.102 | - | 6.1746.102 |
| Fidere IP 3, S.L. *** (Sociedad Unipersonal) Avda. Manoteras 46 - 28050 Madrid Arrendamiento de viviendas | 100% | 4.805.212 | 3.551.262 | 3.295.696 | 998.641 | 12.650.811 | 6.210.494 | - | 6.210.494 |
| Fidere Vivienda 2, S.L. *** (Sociedad Unipersonal) Avda. Manoteras 46 - 28050 Madrid Arrendamiento de viviendas | 100% | 1.328.000 | 11.925.000 | 2.136.362 | 235.298 | 15.624.660 | 15.636.362 | - | 15.636.362 |
| Fidere Vivienda 3, S.L. (Sociedad Unipersonal) Avda. Manoteras 46 - 28050 Madrid Arrendamiento de viviendas | 100% | 3.000 | - | 110.324 | (271.923) | (158.598) | 125.524 | - | 125.524 |

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

| Denominación / Domicilio / Actividad * | % Participación | | Euros | | | | | | |
|---|-----------------|------------|------------------|--------------------------|-------------------------|------------------|-----------------|-----------|---------------------|
| | Directa | Capital | Prima de emisión | Resto de Patrimonio Neto | Resultado del ejercicio | Total Patrimonio | Valor en Libros | | |
| | | | | | | | Coste | Deterioro | Valor Neto Contable |
| Fidere IP, S.L. (Sociedad Unipersonal) Avda. Manoteras 46 - 28050 Madrid Arrendamiento de viviendas | 100% | 1.895.021 | - | 21.442 | (143.913) | 1.772.550 | 719.021 | - | 719.021 |
| Fidere IP 2, S.L. (Sociedad Unipersonal) Avda. Manoteras 46 - 28050 Madrid Arrendamiento de viviendas | 100% | 4.003.919 | - | (3.472.736) | 5.182.762 | 5.713.945 | 1.330.480 | - | 1.330.480 |
| Fidere Gestión de Vivienda, S.L. (Sociedad Unipersonal) Avda. Manoteras 46 - 28050 Madrid Arrendamiento de viviendas | 100% | 3.001 | 13.623.687 | 4.591.629 | 545.772 | 18.764.089 | 19.592.732 | - | 19.592.732 |
| Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L. (Sociedad Unipersonal) Avda. Manoteras 46 - 28050 Madrid Arrendamiento de viviendas | 100% | 3.003 | 16.196.924 | (13.875.564) | 81.355 | 2.405.717 | 4.403.757 | - | 4.403.757 |
| Fidere IP 4, S.L. (Sociedad Unipersonal) Avda. Manoteras 46 - 28050 Madrid Arrendamiento de viviendas | 100% | 390.000 | 2.010.000 | 1.245.958 | 245.473 | 3.891.430 | 2.140.804 | - | 2.140.804 |
| Fidere IP 5, S.L. (Sociedad Unipersonal), (antes Gestora de Desarrollos y Arrendamientos S.L.U.) Avda. Manoteras 46 - 28050 Madrid Arrendamiento de viviendas ** | 100% | 14.176.000 | - | (6.560.176) | (6.499.820) | 1.116.004 | 16.096.741 | - | 16.096.741 |

f

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

| Denominación / Domicilio / Actividad * | % Participación | | Euros | | | | | | |
|--|-----------------|-------------------|-------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------|--------------------|-----------|---------------------|
| | Directa | Capital | Prima de emisión | Resto de Patrimonio Neto | Resultado del ejercicio | Total Patrimonio | Valor en Libros | | |
| | | | | | | | Coste | Deterioro | Valor Neto Contable |
| Fidere IP 6, S.L. (Sociedad Unipersonal), (antes Inversiones Cacimba, S.R.L.U.) Avda. Manoteras 46 - 28050 Madrid Arrendamiento de viviendas ** | 100% | 3.000 | - | 1.151.403 | (285.192) | 869.211 | 1.155.000 | - | 1.155.000 |
| Fidere Vivienda 4, S.L. (Sociedad Unipersonal), (antes Interisolux Alcorcón Vivienda Joven, S.L.) Avda. Manoteras 46 - 28050 Madrid Arrendamiento de viviendas ** | 100% | 3.000 | - | 6.800.000 | (2.795.619) | 4.007.381 | 6.803.000 | - | 6.803.000 |
| Anetorre Propco, S.L. (Sociedad Unipersonal) C/ Roure 6-8, P.I. Mas Mateu - 08820 El Prat de Llobregat (Barcelona) Arrendamiento de viviendas ** | 100% | 3.000 | - | (1.500) | (1.660.406) | (1.658.906) | 1 | - | 1 |
| Tourmalet Propco Investments 2015, S.L. (Sociedad Unipersonal) C/ Roure 6-8, P.I. Mas Mateu - 08820 El Prat de Llobregat (Barcelona) Arrendamiento de viviendas ** | 100% | 3.000 | - | (1.500) | (853.552) | (852.052) | 688.664 | - | 688.664 |
| Total | | 26.025.160 | 67.151.294 | 49.568.498 | (2.056.013) | 141.288.938 | 147.259.741 | - | 147.259.741 |

* No auditadas.

** Se trata de sociedades adquiridas en el ejercicio 2017, que presentan activos con valores razonables por encima del valor neto contable, y por lo tanto en opinión de los Administradores no existe riesgo de recuperabilidad en el valor de las participaciones.

*** Las sociedades Fidere IP 3, S.L.U., Fidere Comunidad, S.L.U., Fidere Vivienda, S.L.U. y Fidere Vivienda 2, S.L.U. han repartido dividendos por importe de 110.463 euros, 316.706 euros, 1.845.685 euros y 777.710 euros, respectivamente.

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Ejercicio 2016:

| Denominación / Domicilio / Actividad * | % Participación | Euros | | | | | | | | | |
|--|-----------------|-----------|------------|------------------|--------------------------|-------------------------|------------------|-----------------|------------|---------------------|--|
| | | Directa | Capital | Prima de emisión | Resto de Patrimonio Neto | Resultado del ejercicio | Total Patrimonio | Valor en Libros | | Valor Neto Contable | |
| | | | | | | | | Coste | Deterioro | | |
| Fidere Comunidad, S.L. (Sociedad Unipersonal) Avda. Manoteras 46 - 28050 Madrid Arrendamiento de viviendas | 100% | 3.002 | 2.889.071 | 8.014.444 | 395.883 | 11.302.400 | 11.794.718 | - | 11.794.718 | | |
| Fidere Vivienda, S.L. (Sociedad Unipersonal) Avda. Manoteras 46 - 28050 Madrid Arrendamiento de viviendas | 100% | 3.002 | 16.955.350 | 34.700.355 | 2.307.707 | 53.966.414 | 48.797.269 | - | 48.797.269 | | |
| Fidere IP 3, S.L. (Sociedad Unipersonal), (antes Egicam Plan Joven, S.L.U.) Avda. Manoteras 46 - 28050 Madrid Arrendamiento de viviendas | 100% | 4.805.212 | 3.551.262 | 5.467.107 | 153.421 | 13.977.002 | 8.424.862 | - | 8.424.862 | | |
| Fidere Vivienda 2, S.L. (Sociedad Unipersonal) Avda. Manoteras 46 - 28050 Madrid Arrendamiento de viviendas | 100% | 1.328.000 | 11.925.000 | 2.394.760 | 1.486.961 | 17.134.721 | 16.197.203 | - | 16.197.203 | | |
| Fidere Vivienda 3, S.L. (Sociedad Unipersonal), (antes Yuncai Investments, S.L.U.) Avda. Manoteras 46 - 28050 Madrid Arrendamiento de viviendas | 100% | 3.000 | - | 2.033.595 | (7.972) | 2.028.622 | 2.040.823 | - | 2.040.823 | | |

2

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

| Denominación / Domicilio / Actividad * | % Participación | | Euros | | | | | | |
|--|-----------------|-------------------|-------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------|--------------------|-----------|---------------------|
| | Directa | Capital | Prima de emisión | Resto de Patrimonio Neto | Resultado del ejercicio | Total Patrimonio | Valor en Libros | | Valor Neto Contable |
| | | | | | | | Coste | Deterioro | |
| Fidere IP, S.L. (Sociedad Unipersonal), (antes Hercesa Intermediación y Patrimonio, S.L.) Avda. Manoteras 46 - 28050 Madrid Arrendamiento de viviendas ** | 100% | 2.400.000 | - | 635.868 | (238.425) | 2.797.443 | 1.600.000 | - | 1.600.000 |
| Fidere IP 2, S.L. (Sociedad Unipersonal), (antes Ferrocarril Intermediación y Patrimonio, S.L.U.) Avda. Manoteras 46 - 28050 Madrid Arrendamiento de viviendas ** | 100% | 8.800.000 | - | (1.920.556) | (952.180) | 5.927.264 | 6.126.561 | - | 6.126.561 |
| Fidere Gestión de Vivienda, S.L. (Sociedad Unipersonal) Avda. Manoteras 46 - 28050 Madrid Arrendamiento de viviendas ** | 100% | 3.001 | 13.823.687 | (1.215.053) | 19.106 | 12.630.741 | 14.005.156 | - | 14.005.156 |
| Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L. (Sociedad Unipersonal) Avda. Manoteras 46 - 28050 Madrid Arrendamiento de viviendas ** | 100% | 3.003 | 16.453.924 | (11.534.619) | (2.425.709) | 2.496.599 | 4.553.494 | - | 4.553.494 |
| Fidere IP 4, S.L. (Sociedad Unipersonal), (antes Interisolux Alcorcón Vivienda Joven, S.L.) Avda. Manoteras 46 - 28050 Madrid Arrendamiento de viviendas ** | 100% | 390.000 | 2.010.000 | 1.590.376 | 47.259 | 4.037.635 | 2.530.139 | - | 2.530.139 |
| Total | | 17.738.220 | 67.608.294 | 40.166.277 | 786.051 | 126.298.841 | 116.070.225 | - | 116.070.225 |

* No auditadas.

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

*** Las sociedades Fidere IP 3, S.L.U., Fidere Comunidad, S.L.U han repartido dividendos por importe de 360.585 euros y 215.216 euros, respectivamente.

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Durante el ejercicio 2017 se han producido variaciones en el perímetro de consolidación respecto al ejercicio 2016 al haberse incluido las nuevas adquisiciones en el mismo.

Las variaciones del perímetro de consolidación durante el ejercicio 2017 han sido las siguientes:

- 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.
- b) 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.U. (anteriormente denominada Gestora de Desarrollos de Arrendamientos, S.L.U.), por importe de 1 euro.
- 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.U. (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.U. por importe de 3.900 euros. Con fecha 20 de octubre de 2017, la Sociedad Dominante ha vendido el 100% de las acciones de la Sociedad Mosela Properties, S.L.U. por importe de 983.900 euros.
- e) Con fecha de 28 de septiembre de 2017, la Sociedad Dominante ha adquirido el 100% de las acciones de la Sociedad Anetorre Propco, S.L.U. por importe de 1 euro.
- f) Con fecha de 28 de septiembre de 2017, la Sociedad Dominante ha adquirido el 100% de las acciones de la Sociedad Tourmalet Propco Investments 2015, S.L.U. por importe de 1 euro.

2.4. Principios contables no obligatorios

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

2.5. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

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

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

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

b) Cambios de estimación

Asimismo, a pesar de que todas las estimaciones realizadas por los Administradores, se han efectuado sobre la base de la mejor información disponible al cierre de los ejercicios 2017 y 2016, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva en base a la NIC 8.

2.6. Agrupación de partidas

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

2.7. Moneda funcional

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

2.8. Comparación de la información

La información contenida en esta memoria consolidada referida al ejercicio 2017 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2016.

2.9. Empresa en funcionamiento

Al 31 de diciembre de 2017 el Grupo presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 19.054.599 euros. Esta situación se origina, principalmente, por la deuda financiera mantenida con su accionista mayoritario por importe de 19.727.722 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 2017, así como de los nuevos activos que se prevén adquirir en 2018 (Nota 21). En todo caso, los Administradores estiman que el Grupo cuenta con el apoyo financiero de su accionista mayoritario, como muestran las aportaciones recibidas en el ejercicio 2017 por importe de 24.818.794 euros (Nota 12), así como la manifestación de no exigibilidad de la deuda corriente por parte de Tethys Investments, S.à r.l. (accionista mayoritario de Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l.) y Tethys Topco, S.à r.l. (accionista mayoritario de Tethys Investments, S.à r.l.), lo que pone de manifiesto, en su opinión, su intención de continuar prestando el apoyo financiero y operativo suficiente al Grupo para mantener sus operaciones en el medio y largo plazo.

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

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

3. APLICACIÓN DEL RESULTADO DE LA SOCIEDAD DOMINANTE

Los Administradores de la Sociedad Dominante, propondrán a la Junta General de Accionistas la distribución del beneficio del ejercicio 2017 tal y como se muestra a continuación:

| (Euros) | 31.12.2017 |
|------------------------------------|------------------|
| Base de reparto: | |
| Beneficio obtenido en el ejercicio | 2.884.938 |
| Distribución: | |
| A reserva legal | 288.494 |
| A dividendos | 2.596.444 |
| | 2.884.938 |

3.1. Limitaciones para la distribución de dividendos

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

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

4. PRINCIPIOS Y POLÍTICAS CONTABLES Y CRITERIOS DE VALORACIÓN APLICADOS

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por el Grupo en la elaboración de sus cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017, han sido las siguientes:

4.1. Adquisiciones de activos y pasivos asumidos en compras de empresas

En adquisición por parte de la Sociedad Dominante del control de una Sociedad Dependiente, la Sociedad analiza si lo adquirido constituye un negocio, de acuerdo a la normativa contable de aplicación, entendiéndose como tal un conjunto integrable de actividades y activos susceptibles de ser dirigidos y gestionados con el propósito de proporcionar una rentabilidad en forma de dividendos o u otros beneficios a los accionistas, o si se trata de la adquisición de elementos patrimoniales.

Cuando se trate de adquisiciones de negocios se aplicará el método de adquisición, para lo cual se determina la fecha de adquisición y se calcula el coste de la combinación, registrándose los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos a su valor razonable referido a dicha fecha. El fondo de comercio o la diferencia negativa de la combinación se determina por diferencia entre los valores razonables de los activos adquiridos y pasivos asumidos registrados y el coste de la combinación, todo ello referido a la fecha de adquisición.

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

- Los valores razonables en la fecha de adquisición de los activos cedidos, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio emitidos.

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

- El valor razonable de cualquier contraprestación contingente que depende de eventos futuros o del cumplimiento de condiciones predeterminadas.

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

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

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

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

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

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

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

Para el resto de adquisiciones que no se consideren un negocio, sino la adquisición de elementos patrimoniales, se aplican las normas generales de registro y valoración que figuran en las siguientes notas, registrando, por lo tanto, los activos y pasivos adquiridos por su precio de adquisición.

En el caso de operaciones entre sociedades vinculadas pertenecientes al mismo grupo, si el precio de adquisición acordado difiriese del valor razonable de los elementos patrimoniales adquiridos, la diferencia se registra como una aportación de socios, si el precio fuese inferior, o una reducción de las reservas, si el precio fuese superior.

Las adquisiciones realizadas en el ejercicio 2017 han sido consideradas adquisiciones de elementos patrimoniales dada la naturaleza de la actividad de las sociedades adquiridas.

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

4.2. Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias

Siempre que existan indicios de pérdida de valor de los activos de vida útil definida, correspondiendo a tal calificación la totalidad de los activos intangibles de la Sociedad, materiales e inversiones inmobiliarias, la Sociedad procede a estimar mediante el denominado "test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta. En particular, para la práctica totalidad de activos e inversiones inmobiliarias el importe recuperable se determina a partir de la valoración de un experto independiente (véase Nota 7).

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

4.3. Arrendamientos

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

Arrendamiento operativo

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

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

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

4.4. Instrumentos financieros

4.4.1. Activos financieros

Clasificación

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

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

Valoración inicial

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

Valoración posterior

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

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

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por el Grupo para calcular dichas correcciones, si las hubiera, consiste en la dotación anual de los saldos de cierta antigüedad o en los que concurren circunstancias que permitan razonablemente su clasificación como de dudoso cobro.

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

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

4.4.2. Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene el Grupo y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados. Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

4.4.3. Instrumentos de patrimonio – acciones propias

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

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

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

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

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

4.5. Clasificación de saldos entre corriente y no corriente

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

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

4.6. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

4.7. Transacciones en moneda extranjera

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

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

4.8. Impuesto sobre beneficios

Régimen general

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

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

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

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

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

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

Régimen SOCIMI

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

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

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

4.9. Ingresos y gastos

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

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

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

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

4.10. Provisiones y contingencias

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

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

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

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

4.11. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

4.12. Subvenciones, donaciones y legados

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

- a) Subvenciones, donaciones y legados de capital no reintegrables: Se valoran por el valor razonable del importe o el bien concedido, en función de si son de carácter monetario o no, y se

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

imputan a la cuenta de resultados consolidada en proporción a la dotación a la amortización efectuada en el periodo para los elementos subvencionados o, en su caso, cuando se produzca su enajenación o corrección valorativa por deterioro.

- b) Subvenciones de carácter reintegrables: Mientras tienen el carácter de reintegrables se contabilizan como pasivos.

4.13. Transacciones con partes vinculadas

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

4.14. Estado de Flujos de Efectivo Consolidado

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

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

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

5. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

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

El único segmento que se ha definido en los ejercicios 2017 y 2016 es el de arrendamiento en el Sector Residencial en las siguientes zonas geográficas: Comunidad de Madrid, Cataluña, Castilla La Mancha, Región de Murcia, Comunidad Valenciana y Andalucía.

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

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

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

Cuenta de resultados consolidada segmentada del ejercicio 2017 y cálculo del EBITDA

| Ejercicio 2017 | Euros | |
|--|--------------------|-------------------|
| | Sector Residencial | Total |
| Ingresos | 32.995.044 | 32.995.044 |
| Otros ingresos | 220.451 | 220.451 |
| Costes Indirectos | (13.783.089) | (13.783.089) |
| Margen Neto | 58,50% | 58,50% |
| EBITDA | 19.432.406 | 19.432.406 |
| Porcentaje sobre los ingresos | 58,89% | 58,89% |
| Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado | 9.906.023 | 9.906.023 |
| Amortizaciones | (7.848.973) | (7.848.973) |
| Subvenciones | 82.881 | 82.881 |
| Otros resultados | 298.563 | 298.563 |
| Resultado financiero | (12.462.279) | (12.462.279) |
| Resultado consolidado antes de impuestos | 9.408.621 | 9.408.621 |
| Impuesto sobre beneficios | (2.986.636) | (2.986.636) |
| Resultado consolidado del ejercicio | 6.421.985 | 6.421.985 |
| Porcentaje sobre los ingresos | 19,46% | 19,46% |

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

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

Otra información

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

EBITDA

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

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

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

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

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

El detalle de los ingresos y valor neto en libros de los activos inmobiliarios al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

| Promoción | Euros 2017 | | |
|---|-------------------|-------------|--------------------|
| | Ingresos (*) | % | Coste neto |
| Carabanchel 3 | 637.125 | 2% | 6.643.505 |
| Carabanchel 9 | 789.432 | 2% | 9.504.144 |
| Carabanchel 12 | 456.665 | 1% | 5.292.541 |
| Carabanchel 15 | 494.233 | 1% | 5.065.828 |
| Carabanchel 18 | 503.511 | 2% | 6.110.729 |
| Carabanchel 19 | 550.237 | 2% | 5.744.674 |
| Carabanchel 20 | 496.548 | 2% | 5.086.378 |
| Lopez de Vega | 50.538 | 0% | 1.490.823 |
| San Cristóbal de los Angeles | 241.919 | 1% | 3.571.360 |
| Vallecas 2 | 683.093 | 2% | 9.358.077 |
| Vallecas 3 | 796.468 | 2% | 9.230.802 |
| Vallecas 5 | 748.746 | 2% | 8.160.106 |
| Paracuellos del Jarama 01 | 271.941 | 1% | 4.605.850 |
| Paracuellos del Jarama 02 | 282.049 | 1% | 4.952.093 |
| Torrejón de Ardoz 02 | 1.039.241 | 3% | 19.636.946 |
| Torrejón de Ardoz 03 | 1.214.825 | 4% | 24.122.235 |
| Torrejón de Ardoz 04 | 1.044.296 | 3% | 23.333.021 |
| Torrejón de Ardoz 05 | 1.100.023 | 3% | 25.580.117 |
| Méndez Álvaro | 2.350.247 | 7% | 85.616.749 |
| Móstoles | 386.892 | 1% | 8.406.428 |
| Alcalá | 381.170 | 1% | 7.011.571 |
| Alcalá 19 | 368.286 | 1% | 8.944.260 |
| Las Rozas | 1.597.090 | 5% | 32.714.759 |
| Getafe | 1.185.613 | 4% | 19.918.363 |
| Móstoles | 1.398.804 | 4% | 22.412.405 |
| Alcorcón | 736.916 | 2% | 15.031.226 |
| Tres Cantos (1.2.A) | 1.432.745 | 5% | 37.969.652 |
| Tres Cantos (1.2.B) | 1.442.994 | 4% | 36.971.910 |
| Móstoles 04 | 319.330 | 1% | 9.694.068 |
| Carabanchel 31 | 768.338 | 2% | 13.805.310 |
| Vallecas 22 | 234.739 | 1% | 4.651.464 |
| Vallecas 35 | 278.735 | 1% | 4.744.784 |
| Vallecas 36 | 255.569 | 1% | 4.716.818 |
| Vallecas 50 | 1.419.619 | 4% | 24.364.871 |
| Vara del Rey 12 | 81.957 | 0% | 478.113 |
| Tres Cantos (1.1.A. Avda Castilla León 9) | 1.289.948 | 5% | 15.969.337 |
| Tres Cantos (1.1.B. Avda Madrid 7) | 1.262.164 | 4% | 15.388.224 |
| Colmenar Viejo | 583.755 | 2% | 10.726.653 |
| Edificio en calle Hércules, 35 (Móstoles) | 485.447 | 1% | 8.752.010 |
| Torrejón de Ardoz | 1.159.283 | 4% | 19.579.558 |
| Alcorcón | 344.064 | 1% | 3.841.877 |
| Barcelona | 919.851 | 3% | 12.603.504 |
| Guadalajara | 231.975 | 1% | 3.277.709 |
| Valdemoro | 144.115 | 0% | 2.154.799 |
| Rivas | 234.736 | 1% | 2.398.894 |
| Dulce Chacón | 87.717 | 0% | - |
| El Carmen (Canarias) | - | 0% | 705.710 |
| Chiclana de la Frontera (Cádiz) | 63.013 | 0% | 8.203.460 |
| L' Hospitalet De Llobregat (Barcelona) | - | 0% | 1.566.428 |
| Getafe (Madrid) | 8.722 | 0% | 635.613 |
| Residencial La Reina (Valencia) | 2.431 | 0% | 2.064.803 |
| Villar (Barcelona) | 30.571 | 0% | 2.777.131 |
| Otras Promociones (Barcelona) | 12.485 | 0% | 442.078 |
| Bartolejos (Murcia) | 12.600 | 0% | 993.616 |
| Santa Cruz de Tenerife (Canarias) | - | 0% | 103.606 |
| Arganda del Rey (Madrid) | 12.675 | 0% | 1.079.421 |
| Majadahonda (Madrid) | 9.313 | 0% | 772.294 |
| Sanlúcar de Barrameda (Cádiz) | 16.773 | 0% | 1.751.687 |
| Pozuelo de Alarcón (Madrid) | 34.557 | 0% | 3.645.038 |
| Tarragona | 6.258 | 0% | 705.667 |
| Valladolid | - | 0% | 681.409 |
| Otras Promociones (Málaga) | 2.657 | 0% | 973.418 |
| Total ingresos | 32.995.044 | 100% | 636.735.924 |

(*) Rentas obtenidas dentro del Grupo contable.

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

(*) Rentas obtenidas dentro del Grupo contable.

Desde un punto de vista geográfico, todos los ingresos se generan en España en diferentes zonas geográficas: Comunidad de Madrid, Cataluña, Castilla La Mancha, Región de Murcia, Comunidad Valenciana y Andalucía. El detalle de la contribución de los ingresos desde un punto de vista geográfico es el siguiente:

| Zona | Euros | | | |
|----------------------|------------------------|-------------|------------------------|-------------|
| | 31/12/2017 Ingresos | % | 31/12/2016 Ingresos | % |
| Comunidad de Madrid | 31.696.430 | 96% | 15.795.928 | 94% |
| Cataluña | 969.165 | 3% | 905.138 | 5% |
| Castilla La Mancha | 231.975 | 1% | 84.870 | 1% |
| Región de Murcia | 12.600 | 0% | - | - |
| Comunidad Valenciana | 2.431 | 0% | - | - |
| Andalucía | 82.443 | 0% | - | - |
| Total | 32.995.044 | 100% | 16.785.936 | 100% |

Como se muestra en la tabla anterior, el Grupo localiza la mayor parte de la actividad en la Comunidad de Madrid con un 96% en el ejercicio 2017 (94% en el ejercicio 2016).

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

6. OPERACIONES SOCIETARIAS

Tal y como se escribe en la Nota 2.2, "Cambios en el perímetro de consolidación", en el ejercicio 2017 y 2016 han tenido lugar diversas adquisiciones de sociedades. El detalle es el siguiente:

Ejercicio 2017:

- a) Con fecha 3 de febrero de 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. La sociedad no tenía inversiones inmobiliarias a la fecha de incorporación al grupo.
- b) Con fecha 16 de febrero de 2017, la Sociedad Dominante ha adquirido a una sociedad vinculada el 100% de las acciones de la Sociedad Fidere IP 5, S.L.U. (anteriormente denominada Gestora de Desarrollos de Arrendamientos, S.L.U.) compuesta por dos promociones en Tres Cantos (Madrid) con un total de 576 viviendas con 576 trasteros y parkings asociados y 23 garajes no vinculados y su correspondiente financiación asociada a los mismos. El valor razonable a la fecha de adquisición de dichos activos netos adquiridos de 16.096.741 euros, por lo que la diferencia entre dicho valor y el precio pagado (1 euro) se ha registrado como mayor valor de aportaciones de socios.
- c) Con fecha 17 de marzo de 2017, la Sociedad Dominante ha adquirido el 100% de las acciones de la sociedad Fidere IP6, S.L.U. (anteriormente denominada Inversiones Cacimba, S.L.U.) por importe de 3.000 euros, totalmente desembolsadas en el momento de la adquisición. La sociedad no tenía inversiones inmobiliarias a la fecha de incorporación al grupo.
- d) Con fecha 26 de junio de 2017, la Sociedad Dominante ha adquirido a una sociedad vinculada el 100% de las acciones de la sociedad Mosela Properties 2017, S.L.U. por importe de 3.900 euros, totalmente desembolsadas en el momento de la adquisición. Durante los meses de julio y septiembre de 2017 la Sociedad ha realizado tres aportaciones dinerarias a Mosela Properties 2017, S.L.U. por un importe total de 980.000 euros, ascendiendo el valor final de dichas participaciones a 983.900 euros. La sociedad no tenía inversiones inmobiliarias a la fecha de incorporación al grupo. Con fecha 16 de octubre de 2017, la Sociedad Dominante vendió la sociedad Mosela Properties 2017, S.L.U. por importe de 983.900 euros.
- e) Con fecha 28 de septiembre de 2017, la Sociedad Dominante ha adquirido a una sociedad vinculada el 100% de las acciones de la sociedad Anetorre Propco, S.L. por importe de 1 euro, totalmente desembolsadas en el momento de la adquisición. La sociedad tenía inversiones inmobiliarias a la fecha de incorporación al grupo, que, en dicha fecha tenían un valor de mercado de 7.039.143 euros.
- f) Con fecha 28 de septiembre de 2017, la Sociedad Dominante ha adquirido el 100% de las acciones de la sociedad Tourmalet Propco Investments 2015, S.L. por importe de 1 euro, totalmente desembolsadas en el momento de la adquisición. El valor razonable a la fecha de adquisición de dichos activos netos adquiridos de 688.664 euros, por lo que la diferencia entre dicho valor y el precio pagado (1 euro) se ha registrado como mayor valor de aportaciones de socios.

Ejercicio 2016:

- a) Con fecha 4 de julio de 2016, la Sociedad Dominante ha adquirido a la sociedad Donatien Investments, S.A. el 100% de las acciones de la sociedad Fidere Vivienda 3, S.L.U. (anteriormente denominada Yuncai Investments, S.L.U.) por importe de 3.000 euros, totalmente desembolsadas en el momento de la adquisición. La sociedad no tenía inversiones inmobiliarias a la fecha de incorporación al grupo.
- b) Con fecha 14 de julio de 2016, la Sociedad Dominante ha adquirido el 100% de las acciones de la Sociedad Fidere IP, S.L.U. (anteriormente denominada Hercesa Intermediación y Patrimonios, S.L) por importe de 1.600.000 euros, totalmente desembolsadas en el momento de la adquisición. La sociedad adquirida tenía 99 unidades residenciales, 124 plazas de garaje

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

(99 anejas y 25 independientes) y 99 trasteros en Móstoles, localidad de la Comunidad de Madrid a la fecha de incorporación al grupo.

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

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

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Activos adquiridos y pasivos asumidos en la fecha de adquisición

Los activos y pasivos de las sociedades que han sido reconocidos en la fecha de adquisición, en el ejercicio 2017 y 2016, son los siguientes:

| Ejercicio 2017 | Euros | | | | |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|--|--|---|
| | Fidere IP 5, S.L. (16/02/2017) | Fidere IP 6, S.L. (17/03/2017) | Fidere Vivienda 4, S.L. (03/02/2017) | Anetorre Propco, S.L. (28/09/2017) | Tourmalet Propco, S.L. (28/09/2017) |
| Activo no corriente: | 76.099.756 | - | - | 7.059.271 | 8.531.755 |
| Inversiones inmobiliarias | 75.979.405 | - | - | 7.039.143 | 8.523.496 |
| Otros activos financieros a largo plazo | 120.101 | - | - | 20.128 | 8.259 |
| Activos por Impuesto Diferido | 250 | - | - | - | - |
| Activo corriente: | 1.066.957 | 3.000 | 3.000 | 6.841.071 | 3.957.467 |
| Existencias | - | - | - | 862.419 | - |
| Deudores comerciales | 109.284 | - | - | 19.012 | 157.124 |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 957.493 | 3.000 | 3.000 | 5.959.640 | 3.800.343 |
| Inversiones Financieras a Corto Plazo | 180 | - | - | - | - |
| Periodificaciones a Corto Plazo | - | - | - | - | - |
| Pasivo no corriente: | (56.992.595) | - | - | (14.217.527) | (11.582.044) |
| Deudas con entidades de crédito a largo plazo | (56.690.000) | - | - | - | - |
| Deudas con empresas de grupo y asociadas | - | - | - | (14.189.709) | (11.493.527) |
| Otros pasivos financieros a largo plazo | (302.595) | - | - | (27.818) | (88.517) |
| Pasivo corriente: | (4.077.377) | - | - | (243.412) | (218.514) |
| Otros pasivos financieros a corto plazo | - | - | - | (6.050) | (11.433) |
| Deudas con empresas de grupo y asociadas | (3.817.703) | - | - | - | - |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | (259.674) | - | - | (237.362) | (207.081) |
| Provisiones a corto plazo | - | - | - | - | - |
| Total valor razonable de activos netos identificables adquiridos | 16.096.741 | 3.000 | 3.000 | (560.597) | 688.664 |

Ejercicio 2017:

| Ejercicio 2017 | Euros | | | | |
|---|-------------------|-------------------|-------------------------|-----------------------|------------------------|
| | Fidere IP 5, S.L. | Fidere IP 6, S.L. | Fidere Vivienda 4, S.L. | Anetorre Propco, S.L. | Tourmalet Propco, S.L. |
| Valor razonable de los activos netos adquiridos | 16.096.741 | 3.000 | 3.000 | (560.597) | 688.664 |
| Menos -Contraprestación transferida | 1 | 3.000 | 3.000 | 1 | 1 |
| Diferencia | 16.096.740 | - | - | (500.596) | 688.663 |

De acuerdo con lo indicado en la Nota 4.1, la diferencia entre el valor razonable y la contraprestación transferida se ha registrado con cargo/ abono a los epígrafes "Aportaciones de socios" por importe de 16.096.741 euros y "Reservas" por importe de 688.664 euros del balance consolidado adjunto.

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

| Ejercicio 2016 | Euros | | | | | |
|---|--|--------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------|
| | Fidere Vivienda 3, S.L.U. (04/07/2016) | Fidere IP, S.L.U. (14/07/2016) | Fidere Gestión Vivienda, S.L.U. | Fidere Gestión Vivienda 2, S.L.U. | Fidere IP 2, S.L.U. | Fidere IP 4, S.L.U. (30/12/2016) |
| Activo no corriente: | - | 8.673.411 | 54.812.820 | 71.808.746 | 58.562.969 | 15.295.228 |
| Inversiones inmobiliarias | - | 8.633.372 | 54.595.638 | 71.550.681 | 57.920.283 | 15.260.000 |
| Otros activos financieros a largo plazo | - | 29.956 | 217.182 | 258.065 | 158.319 | - |
| Activos por Impuesto Diferido | - | 10.083 | - | - | 484.367 | 35.228 |
| Activo corriente: | 3.015 | 821.605 | 1.321.884 | 3.287.220 | 1.573.047 | 391.000 |
| Deudores comerciales | 1.784 | 33.993 | 268.424 | 1.006.450 | 267.906 | 78.000 |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 1.231 | 787.612 | 998.830 | 2.129.976 | 1.290.141 | 313.000 |
| Inversiones Financieras a Corto Plazo | - | - | 54.630 | 63.546 | 15.000 | - |
| Periodificaciones a Corto Plazo | - | - | - | 87.248 | 2.554 | - |
| Pasivo no corriente: | - | (6.418.431) | (42.641.132) | (70.984.891) | (53.223.641) | (12.968.000) |
| Deudas con entidades de crédito a largo plazo | - | (6.384.526) | (35.362.834) | (54.464.939) | (40.216.500) | - |
| Deudas con empresas de grupo y asociadas | - | - | (6.982.278) | (16.136.087) | (12.656.345) | (1.579.000) |
| Otros pasivos financieros a largo plazo | - | (33.905) | (296.020) | (383.865) | (350.796) | (11.389.000) |
| Pasivo corriente: | (11.070) | (3.367) | (842.108) | (1.090.496) | (562.937) | (126.000) |
| Otros pasivos financieros a corto plazo | - | - | - | (276.654) | - | (22.000) |
| Deudas con empresas de grupo y asociadas | - | - | (560.678) | (153.348) | (238.581) | - |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | (11.070) | (3.367) | (281.430) | (660.494) | (177.265) | (104.000) |
| Provisiones a corto plazo | - | - | - | - | (147.091) | - |
| Total valor razonable de activos netos identificables adquiridos | (8.055) | 3.073.218 | 12.651.464 | 3.020.579 | 6.349.438 | 2.592.228 |

Ejercicio 2016:

| Ejercicio 2016 | Euros | | | | | |
|---|---------------------------|-------------------|---------------------------------|-----------------------------------|---------------------|---------------------|
| | Fidere Vivienda 3, S.L.U. | Fidere IP, S.L.U. | Fidere Gestión Vivienda, S.L.U. | Fidere Gestión Vivienda 2, S.L.U. | Fidere IP 2, S.L.U. | Fidere IP 4, S.L.U. |
| Valor razonable de los activos netos adquiridos | (8.055) | 3.073.218 | 12.651.464 | 3.020.579 | 6.354.438 | 2.592.228 |
| Menos -Contraprestación transferida | 3.000 | 1.600.000 | 14.005.156 | 4.553.494 | 6.126.561 | 1.150.694 |
| Diferencia | (11.055) | 1.473.218 | (1.353.692) | (1.532.915) | 227.877 | 1.441.534 |

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El movimiento habido en este capítulo del estado financiero consolidado, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe, durante los ejercicios 2017 y 2016, han sido los siguientes:

Ejercicio 2017:

| | Saldo al 31/12/2016 | Incorporaciones al perímetro de consolidación (Nota 6) | Euros | | Saldo al 31/12/2017 |
|--|------------------------|---|--------------------------|---------------------|------------------------|
| | | | Adiciones/ Dotaciones | Bajas | |
| Coste: | | | | | |
| Terrenos | 161.388.968 | 28.270.473 | 55.945.794 | (4.700.623) | 240.904.612 |
| Construcciones | 308.586.438 | 63.271.572 | 54.827.841 | (16.568.504) | 410.117.347 |
| Total coste | 469.975.406 | 91.542.045 | 110.773.635 | (21.269.127) | 651.021.959 |
| Amortización acumulada: | | | | | |
| Construcciones | (8.623.446) | - | (7.848.973) | 2.186.384 | (14.286.035) |
| Total amortización acumulada | (8.623.446) | - | (7.848.973) | 2.186.384 | (14.286.035) |
| Inversiones inmobiliarias netas | 461.351.960 | 91.542.045 | 102.924.662 | (19.082.743) | 636.735.924 |

Ejercicio 2016:

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

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

Altas por incorporaciones al perímetro

Las adiciones de los activos adquiridos en el ejercicio 2016 y 2017 correspondieron a las siguientes operaciones:

Ejercicio 2017

- Adiciones al perímetro de consolidación correspondiente a los activos inmobiliarios asociados a la adquisición de la sociedad Fidere IP 5, S.L.U. (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, destinadas al arrendamiento con opción a compra para jóvenes. El valor razonable de dichos activos a la fecha de incorporación al perímetro de consolidación ascendió a 75.979.405 euros.

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

- Adiciones al perímetro de consolidación correspondiente a los activos inmobiliarios asociados a la adquisición de la sociedad a través de la compra de la totalidad de las participaciones sociales de las sociedades Anetorre Propco, S.L.U. y Tourmalet Propco Investments 2015, S.L.U. se añadieron al perímetro 175 viviendas, 48 plazas de garaje, 11 trasteros y 2 locales comerciales sitos en diferentes emplazamientos del territorio peninsular español entre los que destacan Madrid, Cataluña y Andalucía. El valor razonable de dichos activos a la fecha de incorporación al perímetro de consolidación ascendió a 15.562.639 euros.

Ejercicio 2016

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



FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Altas

Las adiciones de los activos adquiridos en el ejercicio 2016 y 2017 correspondieron a las siguientes operaciones:

Ejercicio 2017

- Compraventa realizada el 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 por de 258 viviendas, 299 aparcamientos y 12 locales comerciales.
- Compraventa realizada el 3 de abril de 2017 por Fidere IP 6, S.L. (anteriormente denominada Inversiones Cacimba, 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 por de 100 viviendas, 123 aparcamientos y 108 trasteros.
- Compraventa realizada el 19 de julio de 2017 por Mosela Properties, S.L. correspondiente a la adquisición de una promoción de viviendas en arrendamiento sita en Madrid, por un precio de 16.444.188 euros y que se compone de 49 viviendas, 78 aparcamientos y 49 trasteros.
- Compraventas realizadas durante el último trimestre del ejercicio 2017 por Anetorre Propco, S.L.U. y Tourmalet Propco Investments 2015, S.L.U, correspondiente a la adquisición de diversas viviendas en Cadiz, Madrid, Santa Cruz de Tenerife y Valladolid cuyo razonable a cierre del ejercicio asciende a 11.569.019 euros.
- 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.

Ejercicio 2016

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

Bajas

Las bajas registradas en el ejercicio 2016 y 2017 se corresponden con la venta de varias viviendas con opción de compra venta para el arrendador y que han llegado a vencimiento y han sido ejercitadas.

El Grupo ha reconocido unos ingresos por enajenación de viviendas en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado - Resultados por enajenaciones y otros "de la cuenta de resultados consolidada por importe de 10.001.309 euros que se corresponden con las ventas del ejercicio a 31 de diciembre de 2017 (2.092.220 euros a 31 de diciembre de 2016).

Ejercicio 2017

- Fidere Vivienda 3, S.L.U. ha vendido 5 viviendas de la promoción de Torrejón de Ardoz M-8 (Madrid) por importe de total de 709.612 euros. El beneficio neto de las ventas ascendió a 195.840 euros, siendo el valor neto en libros a la fecha de venta de 477.946 euros.
- Fidere IP, S.L.U. ha vendido 1 vivienda de la promoción de Móstoles (Madrid) y otra vivienda de la promoción de Alcalá de Henares (Madrid). El importe de la venta total asciende a 274.442 euros. El beneficio neto de las ventas ascendió a 85.808 euros, siendo el valor neto en libros a la fecha de venta de 185.103 euros.

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

- Fidere IP2, S.L.U. ha vendido 134 viviendas de la promoción de Las Rozas (Madrid) por importe de total de 27.805.680 euros. El beneficio neto de las ventas ascendió a 8.470.284 euros, siendo el valor neto en libros a la fecha de venta de 16.078.505 euros.
- Fidere IP3, S.L.U. ha vendido 7 viviendas de la promoción de Getafe (Madrid) por importe de total de 1.197.507 euros. El beneficio neto de las ventas ascendió a 422.577 euros, siendo el valor neto en libros a la fecha de venta de 651.765 euros.
- Fidere IP6, S.L.U. ha vendido 5 viviendas de la promoción de Móstoles (Madrid) por importe de total de 569.741 euros. El beneficio neto de las ventas ascendió a 167.403 euros, siendo el valor neto en libros a la fecha de venta de 396.460 euros.
- Fidere Gestión de Viviendas, S.L.U. ha vendido 15 viviendas de la promoción de Vara del Rey (Madrid) por importe de total de 1.795.459 euros. El beneficio neto de las ventas ascendió a 570.517 euros, siendo el valor neto en libros a la fecha de venta de 1.161.671 euros.
- Fidere Gestión de Viviendas 2, S.L.U. ha vendido 2 viviendas de la promoción de Móstoles (Madrid) por importe de total de 274.794 euros. El beneficio neto de las ventas ascendió a 88.880 euros, siendo el valor neto en libros a la fecha de venta de 182.316 euros.

Ejercicio 2016

- Fidere Vivienda 3, S.L.U. (anteriormente denominada Yuncal Investments, S.L.U.) ha vendido de la promoción de Torrejón de Ardoz M-14 y Torrejón de Ardoz M-8, 6 viviendas por importe de 875.116 euros que a la fecha de venta presentaban un valor neto contable por importe de 550.452 euros.
- Fidere Vivienda 2, S.L.U. ha vendido de la promoción de Torrejón de Ardoz 2 y Torrejón de Ardoz 3, 19 viviendas y 12 viviendas por importe de 4.139.568 euros que a la fecha de venta presentaban un valor neto contable por importe de 2.709.930 euros y de la promoción de Paracuellos del Jarama 1 y Paracuellos del Jarama 2, 4 y 5 viviendas por importe de 1.179.818 euros, que a la fecha de venta presentaban un valor neto contable por importe de 841.900 euros.

El Grupo ha procedido a valorar a cierre la totalidad de sus inmuebles, a partir de tasaciones realizadas por expertos independientes.

En opinión de los Administradores, de dichas valoraciones no se han puesto de manifiesto valores inferiores al valor neto contable a 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, por lo que el Grupo, no ha registrado deterioros de valor al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016.

Determinadas valoraciones han sido realizadas conforme a los métodos de valoración contenidos y descritos en la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo de 2003 del Ministerio de Economía, sobre normas de valoración de bienes inmuebles. El experto valorador, ha utilizado en la valoración de éstos bienes principalmente el método de comparación, consistiendo dicho método en comparar los inmuebles objeto de valoración con otros de similares características recientemente vendidos o que se encuentren actualmente a la venta en el mercado, realizando un análisis comparativo y cuantificando aquellos condicionantes que pudieran derivar en ajustes al mismo. Asimismo, ciertas promociones se han valorado a su vez por el método del coste de reemplazamiento y la actualización de inmuebles arrendados.

La tasa de descuento aplicada por los tasadores asciende a:

| Tasa de descuento | |
|-------------------|---------|
| Viviendas | 3% - 5% |

Y

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Asimismo, las valoraciones de las sociedades Anetorre Propco, S.L.U. y Tourmalet Propco Investments 2015, S.L.U. han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC). La metodología utilizada para calcular el valor de mercado de bienes inmuebles consiste en la preparación de 10 años de las proyecciones de los ingresos y los gastos de cada activo que luego se actualizará a la fecha del estado financiera, mediante una tasa de descuento de mercado. La cantidad residual al final del año 10 se calcula aplicando una tasa de retorno ("Exit yield" o "cap rate") de las proyecciones de los ingresos netos del año 11. Los valores de mercado así obtenidos son analizados mediante el cálculo y el análisis de la capitalización de rendimiento que está implícito en esos valores. Las proyecciones están destinadas a reflejar la mejor estimación sobre el futuro de ingresos y gastos de los activos inmobiliarios. Tanto la tasa de retorno y la tasa de descuento se definen de acuerdo al mercado nacional y las condiciones del mercado institucional.

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio 2017, ha ascendido a 1.011.293.608 euros.

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

| Promoción | M2 |
|---|--------|
| Carabanchel 3 | 6.119 |
| Carabanchel 9 | 9.113 |
| Carabanchel 12 | 5.252 |
| Carabanchel 15 | 4.978 |
| Carabanchel 18 | 5.475 |
| Carabanchel 19 | 5.355 |
| Carabanchel 20 | 4.993 |
| Lopez de Vega | 188 |
| San Cristóbal de los Angeles | 3.257 |
| Vallecas 2 | 7.818 |
| Vallecas 3 | 8.724 |
| Vallecas 5 | 7.749 |
| Paracuellos del Jarama 01 | 2.921 |
| Paracuellos del Jarama 02 | 3.024 |
| Torrejón de Ardoz 02 | 12.919 |
| Torrejón de Ardoz 03 | 14.451 |
| Torrejón de Ardoz 04 | 11.845 |
| Torrejón de Ardoz 05 | 14.068 |
| Méndez Álvaro | 12.954 |
| Móstoles | 4.575 |
| Alcalá | 4.279 |
| Alcalá 19 | 4.066 |
| Las Rozas | 9.333 |
| Getafe | 11.060 |
| Móstoles | 8.141 |
| Alcorcón | 15.620 |
| Tres Cantos (1.2.A) | 15.620 |
| Tres Cantos (1.2.B) | 15.557 |
| Móstoles 04 | 5.131 |
| Carabanchel 31 | 6.105 |
| Vallecas 22 | 2.293 |
| Vallecas 35 | 2.355 |
| Vallecas 36 | 2.329 |
| Vallecas 50 | 11.979 |
| Vara del Rey 12 | 96 |
| Tres Cantos (1.1.A. Avda Castilla León 9) | 11.811 |
| Tres Cantos (1.1.B. Avda Madrid 7) | 11.457 |
| Colmenar Viejo | 6.515 |
| Edificio en calle Hércules, 35 (Móstoles) | 3.791 |
| Torrejón de Ardoz | 13.882 |
| Alcorcón | 3.339 |
| Barcelona | 7.727 |
| Guadalajara | 4.497 |
| Valdemoro | 2.036 |
| Rivas | 3.934 |
| El Carmen (Canarias) | 659 |
| Chiclana de la Frontera (Cádiz) | 5.401 |
| L' Hospitalet De Llobregat (Barcelona) | 523 |
| Getafe (Madrid) | 323 |
| Residencial La Reina (Valencia) | 711 |
| Villar (Barcelona) | 1.468 |

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Otras Promociones (Barcelona) | 73 |
| Bartolejos (Murcia) | 959 |
| Santa Cruz de Tenerife (Canarias) | 80 |
| Arganda del Rey (Madrid) | 470 |
| Majadahonda (Madrid) | 185 |
| San Lúcar de Barrameda (Cádiz) | 1.152 |
| Pozuelo de Alarcón (Madrid) | 1.063 |
| Tarragona | 227 |
| Valladolid | 340 |
| Otras Promociones (Málaga) | 255 |
| TOTAL | 342.620 |

Al 31 diciembre de 2017, el grado de ocupación medio de los activos del Grupo destinados al arrendamiento es del 90% en base a los metros cuadrados arrendados (92% al 31 de diciembre de 2016).

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

Al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 no hay ningún elemento de las inversiones inmobiliarias completamente amortizado.

Asimismo, a 31 de diciembre de 2017 y 2016 no existía ningún tipo de restricción para la realización de nuevas inversiones inmobiliarias ni para el cobro de los ingresos derivados de las mismas, así como tampoco en relación con los recursos obtenidos de una posible enajenación.

No existen compromisos de compra de inversiones inmobiliarias ni elementos fuera del territorio nacional al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

Tal y como se indica en la Nota 15, ciertos activos inmobiliarios se encuentran hipotecados al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

La política del Grupo es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos las inversiones inmobiliarias. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los Administradores estiman que la cobertura de estas pólizas es suficiente.

8. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR

En este epígrafe el Grupo reconoce el importe pendiente de cobro por los arrendamientos de las viviendas residenciales, al 31 de diciembre del 2017 el importe asciende a 1.106.907 euros (925.551 euros al 31 de diciembre del 2016).

9. ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

Al cierre del ejercicio 2017 y 2016, 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:

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

| | Euros (*) | |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| | 31/12/2017 | 31/12/2016 |
| Hasta un año | 34.091.008 | 28.952.224 |
| Entre uno y cinco años | 31.109.072 | 30.724.456 |
| Más de cinco años | 1.467.509 | 1.266.387 |
| Total | 66.667.589 | 60.943.067 |

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

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

10. INVERSIONES FINANCIERAS A LARGO Y CORTO PLAZO

Los saldos incluidos bajo estos epígrafes al cierre del ejercicio 2017 y 2016 son los siguientes:

| | Euros | |
|---|------------------|------------------|
| | 31/12/2017 | 31/12/2016 |
| A largo plazo: | | |
| Otros activos financieros | 2.988.817 | 1.910.938 |
| A corto plazo: | | |
| Créditos a empresas (Nota 19) | 583.628 | 132.513 |
| Otros activos financieros, empresas del grupo y asociadas a c/p (Nota 19) | 10.079 | 52.262 |
| Otros activos financieros | 18.241 | - |
| Total | 3.600.765 | 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 31 de diciembre del 2017, el importe de "Créditos a empresas" asciende a 583.628 euros, por créditos entregados para cubrir necesidades de tesorería puntuales. (Nota 19).

Durante el ejercicio 2017 no se han generado ingresos financieros derivados de dichos créditos. Por su parte, los ingresos financieros derivados de dichos créditos durante el ejercicio 2016 ascendieron a 261.186 euros, y se registraron en el epígrafe "Ingresos financieros de valores negociables y otros instrumentos financieros, empresas del grupo y asociadas" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

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

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

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

los tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito, tipo de interés y liquidez. A continuación se indican los principales riesgos financieros que impactan al Grupo:

a) Riesgo de mercado

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 establecidos 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.

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

b) Riesgo de crédito

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

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

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

El Grupo evalúa al cierre del ejercicio mediante una estimación individualizada del riesgo de los créditos impagados cuando ha transcurrido el plazo de seis meses desde el vencimiento del crédito, la necesidad de dotar provisión por deterioro de créditos comerciales. El gasto neto registrado en el ejercicio 2017 por dicho concepto en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta asciende a un importe de 476.610 euros.

c) Riesgo de liquidez

Teniendo en cuenta la situación actual del mercado financiero y las estimaciones de los administradores de la Sociedad Dominante sobre la capacidad generadora de efectivo del Grupo, éste estima que tiene suficiente capacidad para obtener financiación de terceros si fuese necesario realizar nuevas inversiones. Por consiguiente, en el medio plazo, no hay indicios suficientes de que el Grupo tenga problemas de liquidez. En opinión de los Administradores, la liquidez está asegurada por la naturaleza

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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 financiera consolidado adjunto, al 31 de diciembre de 2017 el Grupo presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 19.054.599 euros (al 31 de diciembre de 2016 el fondo de maniobra era negativo por importe de 19.822.846 euros). Tal y como se indica en la Nota 2.9, 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 balance financiera consolidado.

d) 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.

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

e) Riesgo fiscal

Tanto la Sociedad Dominante como las sociedades dependientes acogidas al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) (véase Nota 1). 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 a 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 a propio arrendamiento, una opción de compra a favor de los arrendatarios a un precio y condiciones fijadas legalmente para cada promoción. Llegando 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

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

A cierre de 2017, el número de viviendas que han sido enajenadas en virtud de las citadas opciones es residual, representando un porcentaje inferior al 2% 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 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 han consistido en la exclusión voluntaria del perímetro del Grupo SOCIMI (tal y como éste viene definido en la Ley 11/2009) de tres sociedades propietarias de promociones donde existen opciones de compra ejercitables. Dichas sociedades son las siguientes:

- Fidere IP 2, S.L.U.
- Fidere IP 3, S.L.U.
- Fidere IP 6, S.L.U.

Al 31 de diciembre de 2017, los Administradores de la Sociedad consideran que el Grupo SOCIMI cumple con los requisitos exigidos por la Ley 11/2009, entendiéndose por tanto que el régimen fiscal especial resulta plenamente aplicable.

12. PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS

a) Capital escriturado

Al 31 de diciembre de 2017 y 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.

Con fechas 28 de febrero, 29 de marzo, 17 de julio y 18 de julio de 2017 se han recibido aportaciones de Socios por importe de 6.800.000 euros, 1.244.000 euros, 500.000 euros y 200.000 euros, respectivamente, para la adquisición de nuevas sociedades y promociones de viviendas.

Asimismo, en el marco del acuerdo multilateral firmado el 19 de diciembre de 2017 entre la Sociedad y las empresas vinculadas, se ha acordado el reparto de dividendos extraordinarios por importe de 710.610 euros en especie mediante la compensación de los créditos.

Como consecuencia de la adquisición de las sociedades Fidere IP5, S.L.U. y Tourmalet Propco Investments 2015, S.L.U. durante el ejercicio 2017, el epígrafe de aportación de socios se ha visto incrementado 16.096.741 euros y 688.664 euros respectivamente. (véase Nota 5)

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

La Sociedad Dominante tiene sus acciones admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) desde el 29 de junio de 2015 que fueron incorporadas al segmento de SOCIMIs de dicho mercado. En esa misma fecha, Spanish Residential (REIT) HoldCo S.à r.l., accionista único hasta ese momento, vendió 185 acciones de la Sociedad en el MAB, perdiendo por tanto el carácter de unipersonal. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el accionista con participación significativa en la Sociedad es Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l., con el 99,058 % y 99,9% de las acciones, respectivamente.

El valor de cotización del Grupo a 31 de diciembre de 2017 es de 25,37 euros por acción y 24,26 euros euros por acción de cotización media en el ejercicio 2017.

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 siguientes magnitudes:

- 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 31 de diciembre de 2017, el valor de mercado de las acciones de minoritarios es superior a dos millones de euros.

b) Reservas

Reserva legal

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

De acuerdo con la Ley 11/2009, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta ley no podrá exceder del 20% del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la reserva legal de la Sociedad Dominante no está totalmente constituida.

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Reservas en sociedades consolidadas por integración global

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

| | Euros | |
|--|------------------|--------------------|
| | 2017 | 2016 |
| Reservas en Sociedades Consolidadas por integración global: | | |
| Fidere Comunidad, S.L.U. | (532.591) | (669.984) |
| Fidere IP 3, S.L.U. | 7.943.445 | 4.002.176 |
| Fidere Vivienda, S.L.U. | (3.375.596) | (4.450.124) |
| Fidere Vivienda 2, S.L.U. | 530.709 | (575.672) |
| Fidere Vivienda 3, S.L.U. | (12.200) | - |
| Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U. | (1.374.415) | - |
| Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U. | (2.079.395) | - |
| Fidere IP, S.L.U. | 1.197.442 | - |
| Fidere IP 2, S.L.U. | (199.297) | - |
| Fidere IP 4, S.L.U. | 1.505.154 | - |
| Fidere IP 6, S.L.U. | (597) | - |
| Mosela Properties 2017, S.L.U. | (32.970) | - |
| Anetorre Propco, S.L.U. | (560.597) | - |
| Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. | (3.389.912) | - |
| Total | (380.820) | (1.693.604) |

Política de distribución de dividendos

Las SOCIMI se hallan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

- 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.
- 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.
- 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.

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

La distribución ha sido la siguiente:

| (Euros) | 31.12.2016 |
|------------------------------------|----------------|
| Base de reparto: | |
| Beneficio obtenido en el ejercicio | 729.145 |
| Distribución: | |
| A reserva legal | 72.915 |
| A dividendos | 656.230 |
| | 729.145 |

El pago del mencionado dividendo tuvo lugar el 30 de junio de 2017.

Gestión del capital

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

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

Las sociedades del Grupo, al estar bajo el régimen fiscal de las SOCIMI, tienen el compromiso de distribuir al menos el 80% de sus beneficios distribuibles en forma de dividendos a sus accionistas de acuerdo con la obligación legal existente por aplicación de la Ley 11/2009.

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

| Miles de euros | 31/12/2017 | 31/12/2016 |
|--|----------------|----------------|
| Total endeudamiento financiero con terceros | 271.149 | 240.219 |
| Menos- Efectivo y otros medios equivalentes | (24.965) | (8.549) |
| I) Deuda con terceros neta | 246.184 | 231.670 |
| II) Otras deudas | 235.667 | 106.950 |
| III) Patrimonio neto | 153.603 | 123.421 |
| IV) Total (IV=I+II+III) | 635.454 | 462.041 |
| Ratio de endeudamiento neto con terceros (I/IV) | 38,74% | 50,14% |

13. SUBVENCIONES DE CAPITAL

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

El movimiento de este epígrafe durante los ejercicios 2017 y 2016 ha sido el siguiente:

| | 31/12/2016 | Altas | Euros | | 31/12/2017 |
|--------------------------------------|------------------|----------|-----------|------------------|------------------|
| | | | Trasposos | Aplicaciones | |
| Subvenciones a largo plazo (Nota 15) | 8.565.804 | - | (82.881) | (874.802) | 7.608.121 |
| Subvenciones a corto plazo (Nota 15) | 82.881 | - | 82.881 | (82.881) | 82.881 |
| Total | 8.648.685 | - | - | (957.683) | 7.691.002 |

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

En este sentido, durante los ejercicios 2017 y 2016 se ha imputado como ingreso un importe de 82.881 euros en el epígrafe de “Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras”, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta. El importe de la subvención de capital está asignado proporcionalmente a los terrenos y construcciones adquiridos en 2013 por importe de 76.061.715 euros y la imputación a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada se realiza en función de la amortización de las construcciones durante 50 años. La subvención asociada a los terrenos se imputará en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada cuando se produzca la venta del terreno asociado a la subvención.

Al cierre del ejercicio 2017 y 2016 el Grupo había cumplido con todos los requisitos necesarios para la percepción y disfrute de las subvenciones detalladas anteriormente.

14. PROVISIONES A LARGO PLAZO

El Grupo registra al 31 de diciembre de 2017 y 2016 una provisión a largo plazo por importe de 573.309 euros y 443.722 euros, respectivamente, 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.

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

15. PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

Los saldos de las cuentas de estos epígrafes, al cierre de los ejercicios 2017 y 2016, son los siguientes:

| | Euros | |
|---|--------------------|--------------------|
| | 31/12/2017 | 31/12/2016 |
| Deudas con entidades de crédito a largo plazo | 239.445.957 | 214.505.020 |
| Subvenciones de capital (Nota 13) | 7.608.121 | 8.565.804 |
| Otros pasivos financieros | 4.114.304 | 2.935.451 |
| Deudas con empresas asociadas a largo plazo | 215.939.458 | 94.063.294 |
| Total Deudas a largo plazo | 467.107.840 | 320.069.569 |
| Deudas con entidades de crédito a corto plazo | 19.613.149 | 13.123.261 |
| Subvenciones de capital (Nota 13) | 82.881 | 82.881 |
| Otros pasivos financieros | 284.586 | 1.007.583 |
| Deudas con empresas asociadas a corto plazo | 19.727.722 | 12.886.219 |
| Total Deudas a corto plazo | 39.708.338 | 27.099.944 |
| Total Deudas financieras a corto y largo plazo | 506.816.178 | 347.169.513 |

El valor razonable de la deuda financiera no difiere de su valor contable al 31 de diciembre de 2017 y 2016. La totalidad de la deuda financiera se contabiliza a coste amortizado.

Deudas con entidades de crédito a largo y corto plazo

La deuda registrada por el Grupo a 31 de diciembre de 2017 y 2016 se corresponde con préstamos bancarios con garantía hipotecaria. Los gastos de formalización de dichas deudas se encuentran neteando la deuda en el epígrafe "Deudas con entidades de crédito a largo plazo" del balance financiera consolidado adjunto.

A continuación, se detalla la información más relevante sobre los préstamos en vigor al 31 de diciembre de 2017 (en Euros):

| Deuda | Fecha inicio | Último vencimiento | Euros | | Promoción asociada al Préstamo | Sociedad del Grupo |
|--------------|--------------|--------------------|--------------------|------------------------|--|-----------------------------------|
| | | | Nominal | Pendiente a 31.12.2017 | | |
| BBVA | 30/10/2009 | 30/10/2019 | 9.656.135 | 9.667.176 | Carabanchel 31 | Fidere Gestión Vivienda, S.L.U. |
| BBVA | 16/02/2009 | 28/02/2019 | 16.444.840 | 16.469.307 | Vallecas 50 | Fidere Gestión Vivienda, S.L.U. |
| Caixa | 30/10/2007 | 01/01/2018 | 4.172.624 | 4.193.487 | Vallecas 36 | Fidere Gestión Vivienda, S.L.U. |
| Caixa | 27/01/2016 | 01/10/2043 | 5.500.000 | 5.288.685 | Móstoles: Calle Hydra 10 y 12 | Fidere Gestión Vivienda 2, S.L.U. |
| Caixa | 28/07/2016 | 01/07/2044 | 8.000.000 | 7.872.934 | Colmenar Viejo | Fidere Gestión Vivienda 2, S.L.U. |
| Sabadell | 13/07/2016 | 31/03/2044 | 13.500.000 | 13.242.797 | Tres Cantos: Av. Castilla León 9 | Fidere Gestión Vivienda 2, S.L.U. |
| Sabadell | 13/07/2016 | 31/03/2044 | 14.250.000 | 14.157.302 | Tres Cantos: Av. Madrid 7 | Fidere Gestión Vivienda 2, S.L.U. |
| Sabadell | 13/07/2016 | 31/03/2044 | 14.000.000 | 13.905.079 | Torrejón de Ardoz: Parcela M11 | Fidere Gestión Vivienda 2, S.L.U. |
| BBVA | 16/06/2008 | 16/06/2018 | 3.402.520 | 306.151 | Carabanchel Ensanche 18 | Fidere Vivienda, S.L.U. * |
| BBVA | 18/02/2008 | 18/02/2018 | 3.126.456 | 100.975 | Carabanchel Ensanche 19 | Fidere Vivienda, S.L.U. * |
| Bankia | 03/04/2008 | 03/04/2018 | 3.148.027 | 195.999 | Carabanchel Ensanche 20 | Fidere Vivienda, S.L.U. * |
| BBVA | 29/12/2015 | 29/12/2019 | 7.174.015 | 2.004.969 | Vallecas Ensanche 2 | Fidere Vivienda, S.L.U. * |
| BBVA | 27/12/2015 | 27/10/2018 | 5.695.656 | 796.381 | Vallecas Ensanche 3 | Fidere Vivienda, S.L.U. * |
| BBVA | 29/12/2015 | 29/12/2019 | 6.399.797 | 1.740.791 | Vallecas Ensanche 5 | Fidere Vivienda, S.L.U. * |
| Sabadell | 03/12/2015 | 31/12/2031 | 4.751.000 | 4.430.713 | Carabanchel Ensanche 3 | Fidere Vivienda, S.L.U. |
| Popular | 29/12/2014 | 29/12/2021 | 43.125.000 | 39.625.972 | Torrejón de Ardoz y Paracuellos del Jarama | Fidere Vivienda 2, S.L.U. |
| Sabadell | 03/12/2015 | 31/12/2035 | 10.406.711 | 9.314.389 | Avenida Diagonal, Barcelona | Fidere Comunidad, S.L.U. |
| Sabadell | 03/12/2015 | 31/12/2031 | 1.270.000 | 1.197.848 | Valdemoro (Calle Teresa de Calcuta, 2) | Fidere Comunidad, S.L.U. |
| Sabadell | 03/12/2015 | 31/12/2031 | 3.200.000 | 3.018.199 | Fincas Urbanas Alcorcón | Fidere Comunidad, S.L.U. |
| Sabadell | 31/12/2015 | 31/12/2045 | 40.500.000 | 26.589.664 | Las Rozas: El Montecillo | Fidere IP 2, S.L.U. |
| Sabadell | 03/12/2015 | 31/12/2032 | 15.359.595 | 15.258.798 | Móstoles | Fidere IP 3, S.L.U. |
| Caixa | 27/01/2016 | 01/11/2045 | 13.200.000 | 12.421.813 | Buenavista - Getafe (Madrid) | Fidere IP 3, S.L.U. |
| Bankia | 31/12/2015 | 31/11/2021 | 28.475.000 | 28.618.955 | Tres Cantos 1 | Fidere IP 5, S.L.U. |
| Bankia | 31/12/2015 | 31/11/2021 | 28.215.000 | 28.357.642 | Tres Cantos 2 | Fidere IP 5, S.L.U. |
| SAREB | 27/08/2016 | 15/10/2018 | 280.000 | 283.080 | Alcorcón 2 | Fidere IP 4, S.L.U. |
| TOTAL | | | 303.252.376 | 259.059.106 | | |

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

En el ejercicio 2017 se han recibido los siguientes préstamos:

- Con fecha 16 de febrero de 2017, debido a la incorporación en el perímetro de consolidación de la sociedad Fidere IP 5 S.L.U. (anteriormente denominada Gestora de Desarrollos de Arrendamientos, S.L.U.), se incorporan dos préstamos concedidos por Bankia cuyo importe total pendiente a 31 de diciembre de 2017 asciende a 56.976.596 euros.

Asimismo, en esa misma fecha, debido a la incorporación en el perímetro de consolidación de la sociedad Fidere IP 4 S.L.U. (anteriormente denominada Interisolux Alcorcón Vivienda Joven, S.L.), se incorpora un préstamo negociado con la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la reestructuración bancaria (SAREB) cuyo importe total pendiente a 31 de diciembre de 2017 asciende a 283.080 euros.

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

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

No existen ratios ni convenants asociados a los préstamos anteriores.

Los gastos financieros derivados de las deudas con entidades de crédito ascienden a 5.488.916 euros en el ejercicio 2017 (3.566.168 euros en el ejercicio 2016), y se encuentran registrados en el epígrafe "Gastos financieros por deudas con terceros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

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

Otros pasivos financieros a largo y corto plazo

El epígrafe "Otros pasivos financieros a largo plazo" recoge a 31 de diciembre de 2017 un importe de 4.114.304 euros en relación a las fianzas recibidas de clientes relacionadas con los alquileres indicados en la Nota 18 (2.935.451 euros a 31 de diciembre de 2016).

El epígrafe "Otros pasivos financieros a corto plazo" recoge a 31 de diciembre de 2017 un importe de 284.586 euros en concepto de otras deudas a corto plazo con terceros (1.007.583 euros a 31 de diciembre de 2016).

Otras deudas

Los epígrafes de otras deudas a corto y largo plazo recogen los saldos de deudas con empresas vinculadas (Nota 19). En cuanto a la variación de estos saldos respecto al ejercicio anterior, cabe mencionar las siguientes adiciones a las deudas con empresas vinculadas:

- Préstamo otorgado por la empresa vinculada Pirineos Investments S.a.r.l. a Fidere Vivienda 4, S.L.U. 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. Con fecha 31 de diciembre de 2017, se ha capitalizado el saldo pendiente en la cuenta corriente otorgada por Tethys Investments S.a.r.l. a Fidere Vivienda 4, S.L.U. por importe de 399.600 euros para cubrir necesidades de tesorería. Por lo que, a 31 de diciembre de 2017 el saldo final del préstamo asciende a 78.610.445 euros. El préstamo liquida intereses a un tipo fijo del 6% anual. A 31 de diciembre de 2017 los intereses devengados y pendientes de pago ascienden a 3.982.929 euros.

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

- Préstamo otorgado por la empresa Tethys Investments S.à.r.l. a Fidere IP 6, S.L.U. 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. Con fecha 5 de mayo de 2017, se ha capitalizado el saldo pendiente en la cuenta corriente otorgada por Tethys Investments S.à r.l. a Fidere IP 6, S.L.U. por importe de 142.000 euros para cubrir necesidades de tesorería. Por lo que, a 31 de diciembre de 2017 el saldo final del préstamo asciende a 8.498.000 euros. El préstamo liquida intereses a un tipo fijo del 6% anual. A 31 de diciembre de 2017, se han capitalizado los intereses devengados y pendientes de pago de este préstamo, que ascienden a 379.18 euros.
- Con motivo de la incorporación de Fidere IP 5, S.L.U. al perímetro de consolidación, el Grupo adquiere las siguientes deudas que mantenía la sociedad con empresas vinculadas:
 - ✓ Un importe de 2.317.703 euros correspondiente a una deuda a corto plazo con Intermediación y Patrimonios, S.L.U.
 - ✓ Un importe de 1.500.000 euros correspondiente a una deuda a corto plazo con Spanish Residential (REIT) Holdco S.a.r.l.
- Con motivo de la incorporación de Anetorre Propco, S.L.U. al perímetro de consolidación, el Grupo adquiere las siguientes deudas que mantenía la sociedad con empresas vinculadas:
 - ✓ Préstamo otorgado por la empresa vinculada Anetorre Topco, S.à r.l. por importe de 14.189.709 euros, firmado en fecha 28 de septiembre de 2017. El préstamo liquida intereses a un tipo fijo del 6% anual. A 31 de diciembre de 2017 los intereses devengados y pendientes de pago ascienden a 220.645 euros.
 - ✓ Préstamo otorgado por la empresa vinculada Titanium Investments, S.à r.l. por importe de 7.344.375 euros, firmado en fecha 2 de octubre de 2017. El préstamo liquida intereses a un tipo fijo del 6% anual. A 31 de diciembre de 2017 los intereses devengados y pendientes de pago ascienden a 109.864 euros.
 - ✓ Préstamo otorgado por la empresa vinculada Titanium Investments, S.à r.l. por importe de 640.228 euros, firmado en fecha 7 de noviembre de 2017. El préstamo liquida intereses a un tipo fijo del 6% anual. A 31 de diciembre de 2017 los intereses devengados y pendientes de pago ascienden a 5.788 euros.
- Con motivo de la incorporación de Tourmalet Propco Investments, S.L.U. al perímetro de consolidación, el Grupo adquiere las siguientes deudas que mantenía la sociedad con empresas vinculadas:
 - ✓ Préstamo otorgado por la empresa vinculada Pirineos SuperTopco, S.à r.l. por importe de 7.696.367 euros, firmado en fecha 28 de septiembre de 2017. Con fecha 29 de septiembre de 2017, se ha realizado una disposición adicional por importe de 3.595.929 euros. Por lo que, a 31 de diciembre de 2017 el saldo final del préstamo asciende a 11.592.296 euros. El préstamo liquida intereses a un tipo fijo del 6% anual. A 31 de diciembre de 2017 los intereses devengados y pendientes de pago ascienden a 177.136 euros.
 - ✓ Préstamo otorgado por la empresa vinculada Pirineos AM Investment, S.à r.l. por importe de 201.231 euros, firmado en fecha 2 de marzo de 2017. El préstamo liquida intereses a un tipo fijo del 6% anual. A 31 de diciembre de 2017 los intereses devengados y pendientes de pago ascienden a 10.089 euros.
 - ✓ Préstamo otorgado por la empresa vinculada Pirineos Investment, S.à r.l. por importe de 920.141 euros, firmado en fecha 3 de octubre de 2017. El préstamo liquida intereses a un tipo fijo del 6% anual. A 31 de diciembre de 2017 los intereses devengados y pendientes de pago ascienden a 13.613 euros.
 - ✓ Préstamo otorgado por la empresa vinculada Pirineos Investment, S.à r.l. por importe de 100.508 euros, firmado en fecha 7 de noviembre de 2017. El préstamo liquida intereses a un tipo fijo del 6% anual. A 31 de diciembre de 2017 los intereses devengados y pendientes de pago ascienden a 182 euros.

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

El detalle por vencimientos al 31 de diciembre de 2017 y 2016 de los pasivos financieros es el siguiente:

| Ejercicio 2017 | Euros | | | | | | Total |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|------------------|--------------------|--------------------|------------------|--------------------|
| | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 y siguientes | No determinado | |
| Deudas con entidades de crédito | 19.613.149 | 29.878.983 | 9.230.777 | 86.957.813 | 113.378.384 | - | 259.059.106 |
| Subvenciones de capital | 82.881 | 82.881 | 82.881 | 82.881 | 7.359.478 | - | 7.691.002 |
| Otros pasivos financieros | 284.586 | - | - | - | - | 4.114.304 | 4.398.890 |
| Otras deudas | 19.727.722 | 11.279.819 | - | 13.934.522 | 190.725.117 | - | 235.667.180 |
| Total | 39.708.338 | 41.241.683 | 9.313.658 | 100.975.216 | 311.462.979 | 4.114.304 | 506.816.178 |

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

Garantías comprometidas con terceros

A 31 de diciembre de 2017, al igual que a 31 de diciembre del 2016, existe un aval con Bankia por la sociedad del Grupo Fidere IP 3, S.L.U. (anteriormente denominada Egicam Plan Joven, S.L.U.), por importe de 329.000 euros.

16. INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

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

| | 31/12/2017 | 31/12/2016 |
|--|--------------|--------------|
| | Días | Días |
| Periodo medio de pago a proveedores | 27 | 42 |
| Ratio de operaciones pagadas | 27 | 45 |
| Ratio de operaciones pendientes de pago. | 32 | 28 |
| | Euros | Euros |
| Total pagos realizados | 114.990.402 | 7.660.677 |
| Total pagos pendientes | 2.793.392 | 1.587.103 |

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

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

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

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2014/15 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 60 días hasta la publicación de la Ley 11/2013 de 26 de julio y de 30 días a partir de la publicación de la mencionada Ley y hasta la actualidad (a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días).

17. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

17.1. Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

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

| | Euros | |
|--|------------------|----------------|
| | 2017 | 2016 |
| Saldos deudores no corrientes: | | |
| Activos por impuesto diferido | 614.864 | 494.450 |
| Saldos deudores corrientes: | | |
| Hacienda Pública deudora por IS | 177.601 | - |
| Hacienda Pública deudora por retenciones practicadas | 38.210 | 18.059 |
| Hacienda Pública deudora por IVA | 276.841 | 349.305 |
| Total | 1.107.516 | 861.814 |
| Saldos acreedores corrientes: | | |
| Pasivos por impuesto corriente | 3.000.392 | - |
| Hacienda Pública acreedora otros (IBI, IAE) | 90.000 | - |
| Hacienda Pública acreedora por IVA | 11.452 | 76.999 |
| Hacienda Pública acreedora por IRPF | 680.182 | 89.972 |
| Total | 3.782.026 | 166.971 |

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

17.2. Conciliación del resultado contable y la base imponible fiscal

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades del Grupo de los ejercicios 2017 y 2016 es la siguiente:

| | Euros | |
|---|--------------------|------------------|
| | 2017 | 2016 |
| Resultado contable antes de impuestos | 9.408.621 | 2.966.886 |
| Diferencias permanentes | | |
| Diferencias por adquisición de empresas (Nota 6) | - | (244.967) |
| Diferencias temporales | | |
| Limitación en la deducibilidad de gastos Financieros (Art. 20 L.I.S.) | 5.870.134 | 839.785 |
| 30% importe gastos de amortiz. Contable | (52.364) | (52.364) |
| Sanciones y recargos no deducibles | - | - |
| Base imponible fiscal | 15.226.391 | 3.509.340 |
| Base imponible 0% | 3.279.846 | 1.417.120 |
| Base imponible 25% (Nota 7) | 11.946.545 | 2.092.220 |
| Cuota fiscal 0% | - | - |
| Cuota fiscal 25% | (2.986.636) | (523.055) |
| Gasto / ingreso por impuestos sobre beneficios | (2.986.636) | (523.055) |

Al 31 de diciembre 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 con efecto desde el 1 de enero de 2017, Fidere IP 2, S.L.U. y Fidere IP 3, S.L.U., que han renunciado al régimen SOCIMI con efectos desde el 1 de enero de 2017. Por tanto, estas sociedades tributarán bajo el régimen general del 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 Gestión de Vivienda, S.L.U. y Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U.

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

En relación con las sociedades Fidere IP 2, S.L.U., Fidere IP 3, S.L.U., Fidere IP 6, S.L.U., Fidere Vivienda 3, S.L.U., Fidere IP, S.L.U, Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U. y Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U., el beneficio neto obtenido en la venta de inmuebles ha ascendido a 10.001.310 euros

Activos y pasivos por impuesto diferido

A 31 de diciembre de 2017, el importe total de activos por impuesto diferido registrados por la Sociedad Dominante y las sociedades dependientes asciende a 614.864 euros, consecuencia de la adquisición de Fidere IP, S.L.U., Fidere IP 2, S.L.U. y Fidere IP 4, S.L.U.

Los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que dichos activos por impuesto diferido serán recuperados en el futuro (Nota 6).

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

17.3. Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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

Al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 la Sociedad tiene abiertos a inspección por las autoridades fiscales los principales impuestos que le son aplicables sobre los que no haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años (10 años para las bases imponibles pendientes de compensación). Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

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

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



FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

18. INGRESOS Y GASTOS

18.1. Importe neto de la cifra de negocios

En este epígrafe el Grupo registra el ingreso derivado de las rentas de arrendamiento de los activos inmobiliarios descritos en la Nota 7. El detalle de este epígrafe, por promoción, al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

| | Euros | |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2017 | 2016 |
| Carabanchel 3 | 637.125 | 568.927 |
| Carabanchel 9 | 789.432 | 683.137 |
| Carabanchel 12 | 456.665 | 396.977 |
| Carabanchel 15 | 494.233 | 476.981 |
| Carabanchel 18 | 503.511 | 374.816 |
| Carabanchel 19 | 550.237 | 527.533 |
| Carabanchel 20 | 496.548 | 467.482 |
| Lopez de Vega | 50.538 | 83.084 |
| San Cristóbal de los Angeles | 241.919 | 237.390 |
| Vallecas 2 | 683.093 | 638.201 |
| Vallecas 3 | 796.468 | 791.299 |
| Vallecas 5 | 748.745 | 753.570 |
| Paracuellos del Jarama 01 | 271.941 | - |
| Paracuellos del Jarama 02 | 282.049 | - |
| Edificios en Paracuellos | - | 685.397 |
| Torrejón de Ardoz 02 | 1.039.241 | - |
| Torrejón de Ardoz 03 | 1.214.825 | - |
| Edificios en Torrejón de Ardoz | - | 2.202.088 |
| Torrejón de Ardoz 04 | 1.044.296 | - |
| Torrejón de Ardoz 05 | 1.100.023 | - |
| Edificios en Torrejón de Ardoz | - | 848.090 |
| Méndez Álvaro | 2.350.247 | - |
| Móstoles | 386.891 | 188.092 |
| Alcalá | 381.170 | 121.989 |
| Alcalá 19 | 368.286 | 45.046 |
| Las Rozas | 1.597.090 | 680.758 |
| Getafe | 1.185.613 | 1.125.622 |
| Móstoles | 1.398.804 | 1.329.317 |
| Alcorcón | 736.916 | - |
| Tres Cantos (1.2.A) | 1.432.745 | - |
| Tres Cantos (1.2.B) | 1.442.994 | - |
| Móstoles 04 | 319.330 | - |
| Carabanchel 31 | 768.338 | 199.833 |
| Vallecas 22 | 234.739 | 58.436 |
| Vallecas 35 | 278.735 | 64.196 |
| Vallecas 36 | 255.569 | 66.931 |
| Vallecas 50 | 1.419.619 | 352.938 |
| Vara del Rey 12 | 81.957 | 25.156 |
| Tres Cantos (1.1.A. Avda Castilla León 9) | 1.289.948 | - |
| Tres Cantos (1.1.B. Avda Madrid 7) | 1.262.164 | - |
| Edificios Tres Cantos | - | 572.910 |
| Colmenar Viejo | 583.755 | 130.656 |
| Edificio en calle Hércules, 35 (Móstoles) | 485.447 | 136.395 |
| Torrejón de Ardoz | 1.159.283 | 257.773 |
| Alcorcón | 344.064 | 340.945 |
| Barcelona | 919.851 | 905.138 |
| Guadalajara | 231.975 | 84.870 |
| Valdemoro | 144.115 | 135.826 |
| Rivas | 234.738 | 228.137 |
| Mosela | 87.717 | - |
| Chiclana de la Frontera (Cádiz) | 63.013 | - |
| Getafe (Madrid) | 8.722 | - |
| Residencial La Reina (Valencia) | 2.431 | - |
| Villar (Barcelona) | 30.571 | - |
| Otras Promociones (Barcelona) | 12.485 | - |
| Bartolejos (Murcia) | 12.600 | - |
| Arganda del Rey (Madrid) | 12.675 | - |
| Majadahonda (Madrid) | 9.313 | - |
| San Lúcar de Barrameda (Cádiz) | 16.773 | - |
| Pozuelo de Alarcón (Madrid) | 34.557 | - |
| Tarragona | 6.258 | - |
| Otras Promociones (Málaga) | 2.657 | - |
| Total ingresos | 32.995.044 | 16.785.936 |

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

La facturación del Grupo, durante el ejercicio 2017 y 2016, se efectuó en su totalidad en el territorio nacional, principalmente en la Comunidad de Madrid (Nota 7).

18.2. Servicios exteriores y tributos

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

| | Euros | |
|--|-------------------|------------------|
| | 2017 | 2016 |
| Reparaciones y conservación | 3.605.316 | 886.943 |
| Servicios de profesionales independientes | 1.778.245 | 2.070.776 |
| Servicios profesionales con entidades vinculadas (Nota 19) | 2.363.596 | 1.378.944 |
| Suministros | 1.200.818 | 713.541 |
| Otros Gastos y Servicios | 1.532.575 | 1.098.003 |
| Tributos | 2.687.905 | 1.989.987 |
| Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales | 476.610 | 466.902 |
| Otros gastos de gestión corriente | 138.024 | - |
| Total | 13.783.089 | 8.605.096 |

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

Dentro del epígrafe de Servicios profesionales independientes, el Grupo registra los gastos de auditoría entre otros. Durante el ejercicio 2017 y 2016, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y otros servicios fueron prestados por Deloitte, S.L. fueron los siguientes:

| | Euros | |
|--|----------------|----------------|
| | 2017 | 2016 |
| Servicios de Auditoría | 247.300 | 187.780 |
| Otros servicios relacionados con la auditoría | 49.500 | - |
| Total Servicios de Auditoría y Relacionados | 296.800 | 187.780 |

Durante el ejercicio 2017 y el ejercicio 2016, el auditor Deloitte, S.L. no ha prestado al Grupo ningún otro servicio diferente a los descritos en el cuadro anterior.

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

18.3. Aportación al resultado consolidado

La aportación al resultado consolidado por Sociedades es el siguiente:

| | Euros | |
|--|------------------|------------------|
| | 2017 | 2016 |
| Fidere Patrimonio SOCIMI S.A. | (765.627) | (486.751) |
| Fidere Comunidad, S.L.U. | 635.034 | 395.882 |
| Fidere Vivienda, S.L.U. | 2.530.077 | 2.307.707 |
| Fidere Vivienda 2, S.L.U. | 235.298 | 1.080.152 |
| Fidere Vivienda 3, S.L.U. | (271.923) | (1.146) |
| Fidere Vivienda 4, S.L.U. | (2.795.619) | - |
| Fidere IP, S.L.U. | (143.913) | (275.775) |
| Fidere IP 2, S.L.U. | 5.182.762 | (408.928) |
| Fidere IP 3, S.L.U. | 959.298 | 377.390 |
| Fidere IP 4, S.L.U. | 245.473 | - |
| Fidere IP 5, S.L.U. | 1.116.003 | - |
| Fidere IP 6, S.L.U. | (285.192) | - |
| Fidere Gestión Vivienda, S.L.U. | 545.772 | (20.720) |
| Fidere Gestión Vivienda 2, S.L.U. | 81.355 | (523.980) |
| Mosela Properties, S.L. | 32.970 | - |
| Anetorre Propco, S.L. | (503.931) | - |
| Tourmalet Propco Investment 2015, S.L. | (375.852) | - |
| Total | 6.421.985 | 2.443.831 |

18.4. Beneficio por acción

Resultado básico por acción

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

El detalle del cálculo de las ganancias (pérdidas) por acción básica a 31 de diciembre de 2017 y 2016 es como sigue:

| | Euros | |
|--|-------------|-------------|
| | 31/12/2017 | 31/12/2016 |
| Beneficio (Pérdida) del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante | 6.421.985 | 2.443.831 |
| Nº medio ponderado de acciones ordinarias en circulación (en títulos) | 10.074.324 | 10.074.324 |
| Ganancias (Pérdidas) por acción básicas | 0,64 | 0,24 |

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

| | Euros | |
|---|-------------------|-------------------|
| | 31/12/2017 | 31/12/2016 |
| Acciones ordinarias (al inicio del ejercicio) | 10.074.324 | 10.074.324 |
| Ampliación de Capital Social | - | - |
| Efecto promedio de las acciones propias | 10.074.324 | 10.074.324 |
| Número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación al 31 de diciembre (en títulos) | 10.074.324 | 10.074.324 |

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Resultado diluido por acción

Las acciones diluidas por acción se calculan dividiendo el beneficio/pérdida neto del período 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 31 de diciembre de 2017 y 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.

18.5. Ingresos financieros

Los ingresos financieros registrados durante el ejercicio 2017 ascienden a 215 euros. Durante el ejercicio 2016 los ingresos financieros ascendieron a 261.791 euros, principalmente por los ingresos generados por los créditos del Grupo con Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l.

19. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

El detalle de los saldos mantenidos con empresas vinculadas durante los ejercicios 2017 y 2016 así como el detalle de las principales transacciones realizadas con dichas sociedades se indica a continuación:

Ejercicio 2017:

| Ejercicio 2017 | Euros | | | | | |
|---|--------------------------------------|--------------------------|------------------|---------------------------------------|--|------------------------------------|
| | Deudores Financieros (Nota 10) | Saldos | | Transacciones | | |
| | | Financieros (Nota 15) | Comerciales | Servicios Recibidos (Nota 18.2) | Ingresos financieros (Nota 18.5) | Gastos financieros (Nota 15) |
| Tethys Investments, S.à r.l. | - | (113.223.540) | - | - | - | (2.470.814) |
| Tethys Topco, S.à r.l. | - | - | - | - | - | - |
| Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l. | 75.000 | (1.500.000) | - | - | - | - |
| Moriarti Investments, S.L.U. | 57.514 | - | - | - | - | - |
| Intermediacion y Patrimonio, S.L. | - | (2.317.703) | - | - | - | - |
| Fidere Residencial, S.L.U. | 859 | 3.242 | (545.643) | (2.363.596) | - | - |
| Titanium Investment, S.à r.l. | 343.473 | (8.100.255) | - | - | - | - |
| Casupo | 20.000 | - | - | - | - | - |
| Pirineos Investment, S.L. | 87.641 | (84.199.138) | - | - | - | (3.982.929) |
| Anetorre Holdco, SARL | - | (40.000) | - | - | - | - |
| Anetorre Socimi Holdco, SARL. | - | (110.000) | - | - | - | - |
| Otras Compañías | 9.220 | (26.179.786) | (25.858) | - | - | (519.835) |
| Total | 593.707 | (235.667.180) | (571.501) | (2.363.596) | - | (6.973.578) |

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Ejercicio 2016:

| Ejercicio 2016 | Euros | | | | | |
|---|--------------------------------------|--------------------------|------------------|---------------------------------------|--|------------------------------------|
| | Deudores Financieros (Nota 10) | Saldos | | Transacciones | | |
| | | Financieros (Nota 15) | Comerciales | Servicios Recibidos (Nota 18.2) | Ingresos financieros (Nota 18.5) | Gastos financieros (Nota 15) |
| Tethys Investments, S.à r.l. | - | (94.063.294) | - | - | 261.791 | (667.311) |
| Tethys Topco, S.à r.l. | - | (12.886.219) | - | - | - | - |
| Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l. | 75.000 | - | - | - | - | - |
| Moriarti Investments, S.L.U. | 57.513 | - | - | - | - | - |
| Fidere Residencial, S.L.U. | - | - | (823.010) | (1.378.944) | - | - |
| Total | 132.513 | (106.949.513) | (823.010) | (1.378.944) | 261.791 | (667.311) |

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

Durante el ejercicio 2017 la sociedad vinculada Fidere Residencial, S.L.U. ha prestado servicios al Grupo por importe de 2.363.596 euros (1.378.944 euros en el ejercicio 2016) de los cuales se encuentra pendiente de pago al 31 de diciembre de 2017 un importe de 546.643 euros (823.010 euros al 31 de diciembre de 2016).

El detalle de los préstamos con Tethys Investments, S.à r.l. (accionista mayoritario de Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l.) al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

| Deuda | Fecha de Inicio | Euros | | Pendiente a 31/12/2017 |
|------------------------------|-----------------|--------------------|--------------------|---------------------------|
| | | Último Vencimiento | Nominal | |
| Tethys Investments, S.à r.l. | 14/07/2016 | 18/02/2021 | 6.383.896 | 6.444.953 |
| Tethys Investments, S.à r.l. | 14/07/2016 | 18/02/2021 | 7.180.784 | 7.489.570 |
| Tethys Investments, S.à r.l. | 14/07/2016 | (*14/07/2021 | 26.219.006 | 26.328.801 |
| Tethys Investments, S.à r.l. | 14/07/2016 | (**14/07/2020 | 22.731.575 | 22.851.017 |
| Tethys Investments, S.à r.l. | 03/04/2017 | 03/04/2027 | 8.356.000 | 8.877.218 |
| Tethys Investments, S.à r.l. | 20/12/2023 | 20/12/2023 | 8.500.000 | 8.242.332 |
| Tethys Investments, S.à r.l. | 10/10/2014 | 10/10/2024 | 45.000.000 | 13.603.809 |
| Tethys Investments, S.à r.l. | 06/11/2015 | 26/06/2018 | 45.004.395 | 5.824.763 |
| Tethys Investments, S.à r.l. | 06/11/2015 | 31/12/2018 | 6.986.250 | 2.281.257 |
| Tethys Investments, S.à r.l. | 14/07/2016 | 08/06/2019 | 11.109.000 | 11.279.820 |
| TOTAL | | | 187.470.906 | 113.223.540 |

(*) El préstamo se desglosa en dos tramos, 22.454.189 euros se encuentran clasificados en el tramo “A”, y 3.874.612 euros en el tramo, los vencimientos de los tramos “A” y tramo “B” son el 14 de julio de 2019 y el 14 de julio del 2021, respectivamente.

(**) El préstamo se desglosa en dos tramos, 18.210.548 euros se encuentran clasificados en el tramo “A”, y 4.640.469 euros en el tramo “B”. Los vencimientos de los tramos “A” y tramo “B” son el 14 de julio de 2019 y el 14 de julio del 2020, respectivamente.

Los préstamos con vinculadas se encuentran, principalmente referenciados al Euribor incrementado por un diferencial de entre el 0,2% y el 3%. Los gastos financieros registrados en la cuenta de resultados consolidada, en el epígrafe “Gastos financieros por deudas con empresas vinculadas”, en el ejercicio 2017 6.973.578 euros han ascendido a euros (667.311 euros en el ejercicio 2016).

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

19.1. Retribuciones a los Administradores y a la Alta Dirección

En los ejercicios 2017 y 2016, los miembros del Consejo de Administración y Alta Dirección, no han percibido retribución alguna (sueldos, dietas, otros conceptos, planes de pensiones, primas de seguro de responsabilidad civil, indemnizaciones por cese, pagos basados en instrumentos de patrimonio, retribución personas físicas que representan a la Sociedad Dominante y a su Grupo). Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

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

El Grupo no tiene suscrito ningún contrato de alta dirección y adicionalmente durante los ejercicios 2017 y 2016 no ha tenido personal, siendo la Sociedad Dominante y el Grupo gestionada por los miembros del Consejo de Administración (3 miembros, todos ellos hombres).

El Grupo al 31 de diciembre de 2017 y 2016, no tiene personal empleado.

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

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

20. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

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

21. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 31 de enero de 2018 la Sociedad Dominante ha adquirido la participación de la sociedad Pegarena Subsocimi, S.L.U. Esta sociedad incorpora un total de 23 viviendas y 44 plazas de aparcamiento no vinculadas sitas en las localidades de Cabanillas de la Sierra (Madrid) y Reina (Valencia). El precio de la adquisición asciende a 1 euro.

El día 16 de marzo de 2018 le fue notificado a la sociedad Fidere IP 4, S.L.U. un acuerdo de Inicio de Procedimiento de Declaración de Responsabilidad Tributaria por las deudas consecuencia de las actuaciones inspectoras seguidas frente al Grupo Isolux Corsan. El fundamento utilizado en la Propuesta de Derivación es el artículo 66 TRLIS (vigente en los ejercicios objeto de regularización) según el cual las sociedades del grupo fiscal responderán solidariamente del pago de la deuda tributaria por el impuesto sobre sociedades. En este sentido, dado que en los ejercicios 2009 y 2010 Fidere IP 4, S.L.U. formaba parte de dicho grupo fiscal se propone considerar a dicha sociedad responsable solidaria de la deuda tributaria que pueda surgir de las actuaciones inspectoras seguidas frente al Grupo Isolux Cosan. A la fecha actual la Administración no ha dictado la liquidación final del procedimiento inspector, si bien en base a la información disponible la deuda podría ser exigible hasta un total de 31 millones de euros. En el marco de dicha Propuesta de Derivación, el 16 de marzo de 2018 también le fue comunicado a Fidere IP 4, S.L.U. un acuerdo de adopción de medidas cautelares por el que se acordó adoptar el embargo preventivo de los bienes de su titularidad, frente al que Fidere IP 4, S.L.U. ha presentado recurso de reposición. Asimismo, ha solicitado ampliación de plazo para presentar alegaciones al Procedimiento de Derivación de responsabilidad.

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

En relación con el anterior procedimiento cabe indicar que en los ejercicios 2009 y 2010 el grupo fiscal de Grupo Isolux Corsan estaba compuesto de 63 entidades además de Fidere IP 4 (quien no forma parte de dicho grupo desde la adquisición por la Sociedad Dominante en diciembre de 2016). Asimismo, la deuda tributaria y el acuerdo de rectificación se debe a ajustes realizados a otras sociedades de dicho grupo fiscal, no a Fidere IP 4, S.L.U.

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas no puede decirse que dicha responsabilidad se vaya finalmente a derivar, ni en caso de que finalmente se acuerde la derivación su importe es actualmente indeterminado ya que depende de la liquidación final y el pago de liquidaciones tanto por Grupo Isolux Corsan como por cualquier otro responsable solidario reduciría el importe exigible a Fidere IP 4 S.L.U. Asimismo, cualquier importe que se ejecutase a Fidere IP 4, S.L.U. por la deuda tributaria que le fuera derivada, podría dar lugar a un derecho de repetición frente al Grupo Isolux Corsan. Sobre la base de lo anterior, y en atención a la información disponible a la fecha, los Administradores de la Sociedad Dominante esperan que finalmente no se deriven pasivos significativos que puedan tener un impacto material para el Grupo.

Con fecha 13 de abril de 2018, la Sociedad Dominante ha alcanzado un acuerdo vinculante con una entidad bancaria internacional, en virtud del cual, algunas de las sociedades dependientes recibirán financiación por un importe total máximo de 543 millones de euros. La financiación se destinará principalmente a refinanciar las financiaciones existentes de ciertas filiales, costes de la propia financiación, la distribución de reservas de las sociedades del grupo y financiar las necesidades de capex del grupo. Las sociedades prestatarias del Grupo son: Fidere Comunidad, S.L.U., Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U., Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U., Fidere IP, S.L.U., Fidere IP 2, S.L.U., Fidere IP 3, S.L.U., Fidere Vivienda 2, S.L.U., Fidere Vivienda 4, S.L.U., Fidere IP 6, S.L.U., Fidere Vivienda 3, S.L.U. y Fidere Vivienda, S.L.U. Las principales características incluyen: Vencimiento de 2 años, ampliable por 3 plazos sucesivos de un año cada uno de ellos (esto es, hasta un máximo de 5 años), un único pago en la fecha de vencimiento aplicable; con un tipo de interés: Euribor + 2,50%, pagadero trimestralmente.

Informe de Gestión Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

Este Informe de Gestión Consolidado correspondiente al ejercicio 2017 se presenta por los Administradores de la Sociedad Dominante, en cumplimiento de lo previsto en los artículos 253 y 262 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, para su aprobación por parte de los accionistas.

1 SITUACIÓN DEL GRUPO

1.1 Situación del mercado

Nos encontramos ante un momento de auge del mercado residencial.

Los precios en el mercado residencial han crecido un 6,7% en este ejercicio, según la información estadística publicada por el INE, siendo de un 4,5% en 2016.

El precio medio de los alquileres ha aumentado un 18,4% a nivel nacional durante 2017.

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

1.2 Estructura organizativa y funcionamiento

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

Al 31 de diciembre de 2017, el capital suscrito de la Sociedad se compone de 10.074.324 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas pertenecientes a una única clase y serie, estando totalmente suscritas y desembolsadas, lo que supone un capital social escriturado de 10.074.324 euros. Dichas acciones han sido emitidas con una prima de emisión de 112.505.695 euros.

Con fecha 25 de julio de 2013 se elevó a público el acuerdo del Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l., por el que se aprobó el acogimiento de la Sociedad al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("**SOCIMI**"), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre.

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

La Sociedad Dominante y las Sociedades Dependientes listadas a continuación se encuentran reguladas por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En concreto, las Sociedades Dependientes acogidas a dicho régimen especial son:

- Fidere Vivienda, S.L.U. (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2013).
- Fidere Comunidad, S.L.U. (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2013).
- Fidere Vivienda 2, S.L.U. (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2014).
- Fidere Vivienda 3, S.L.U., (anteriormente denominada Yuncai Investments, S.L.U.), (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2016).
- Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U. (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2016).
- Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U. (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2016).
- Fidere IP, S.L.U. (anteriormente denominada Hercesa Intermediación y Patrimonios, S.L.) (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2017).

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

- 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 IP 5, S.L.U. (anteriormente denominada Gestora de Desarrollos y Arrendamientos 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.) (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.

Asimismo, dentro del perímetro del Grupo a 31 de diciembre de 2017 se encontraban las sociedades Fidere IP 2, S.L.U. (anteriormente denominada Ferrocarril Intermediación y Patrimonios, S.L.U.) y Fidere IP 3, S.L.U. (anteriormente denominada Egicam Plan Joven, S.L.U.) que se encontraban acogidas al régimen fiscal especial de las SOCIMI en 2016 pero que han optado por renunciar al mismo y regularizar su situación tributaria anterior, no habiendo por tanto disfrutado del régimen fiscal especial en ningún ejercicio. Esto implica que dichas sociedades no han formado parte del grupo SOCIMI en presente ejercicio (2017), al no cumplir con las condiciones necesarias para ser consideradas entidades de las mencionadas en el artículo 2.1.c) de la Ley. Además, dentro del perímetro de consolidación, se han incorporado las sociedades Fidere IP 6, S.L.U. (anteriormente denominada Inversiones Cacimba S.L.), Anetorre Propco, S.L.U. y Tourmalet Propco Investments 2015, S.L.U. Estas sociedades, forman a su vez parte del Grupo SOCIMI (tal y como éste se define en el artículo 3 de la Ley), a excepción de Fidere IP 6, S.L.U.

Durante el presente ejercicio, el Grupo ha realizado su actividad en un único segmento de actividad, el de arrendamiento de viviendas en el Sector Residencial en zonas geográficas de toda España pero principalmente en la Comunidad de Madrid.

Las inversiones realizadas por el Grupo durante este ejercicio y los precedentes son las siguientes:

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

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

- También en fecha 14 de julio de 2016 se adquirió la Sociedad Yuncai Investments S.L. (actualmente Fidere Vivienda 3 S.L.U) por la que se adquieren 2 promociones sitas en la localidad de Torrejón de Ardoz por la que se adquieren 475 viviendas (con 475 plazas de aparcamiento y 475 trasteros anejos) y 314 garajes no vinculados y 39 locales comerciales.
- Compraventa realizada el 14 de julio de 2016 de la sociedad Hercesa Intermediación y Patrimonios (actualmente denominada Fidere IP, SLU) por la que se adquieren una promoción sita en Móstoles con 99 viviendas (con 99 trasteros y 99 plazas de parking vinculadas) y 25 parkings no vinculados, a lo que se sumó la compraventa de una promoción en Alcalá de Henares compuesta de 80 viviendas (junto con 80 plazas de aparcamiento y trasteros vinculados) y 40 garajes no vinculados.
- Con fecha de 27 de septiembre de 2016, la Sociedad ha añadido al perímetro mediante la compra venta de participaciones de tres sociedades diferente un total de 13 promociones situadas en la Comunidad de Madrid (en los municipios de Madrid, Las Rozas, Alcalá de Henares, Tres Cantos, Móstoles, Colmenar y Torrejón de Ardoz) con 2.001 viviendas (con 2807 garajes vinculados y 1939 trasteros vinculados) y con 50 plazas de garaje no vinculadas y 4 locales comerciales.
- Compraventa realizada el 30 de diciembre de 2016 de la sociedad Interisolux Alcorcón Vivienda Joven S.L. por la que se adhiere una promoción sita en Alcorcón con 138 viviendas (con 138 trasteros y 138 plazas de parking vinculadas) y 25 plazas de aparcamiento no vinculadas.
- El día 16 de febrero de 2017 se adquirió las participaciones sociales de la sociedad Gestora de Desarrollos y Arrendamientos S.L. (ahora denominada Fidere IP 5, S.L.U.) por la que se incorporaron al perímetro 2 promociones localizadas en la ciudad de Tres Cantos con 576 viviendas (con 576 trasteros y plazas de aparcamiento vinculadas) y 23 plazas de parking no vinculadas.
- Compraventa realizada el 2 de marzo de 2017 de la sociedad Fidere Vivienda 4 S.L.U. (anteriormente denominada Dorado Directorship S.L.) por la que se adquiere una nueva promoción situada en Madrid con un total de 258 viviendas, 299 plazas de garaje y 12 locales comerciales.
- Activos inmobiliarios adquiridos por la sociedad Fidere IP 6, S.L.U. (anteriormente denominada Inversiones Cacimba S.L.) por la que se adhieren al perímetro 100 viviendas (con 100 trasteros y plazas de garaje vinculados) y 23 plazas de garaje no anejas sitas en la ciudad de Móstoles.
- Con fecha 28 de septiembre de 2017, a través de la compra de la totalidad de las participaciones sociales de las sociedades Anetorre Propco, S.L.U. y Tourmalet Propco Investments 2015, S.L.U. se añadieron al perímetro 175 viviendas, 48 plazas de garaje, 11 trasteros y 2 locales comerciales sitos en diferentes emplazamientos del territorio peninsular español entre los que destacan Madrid, Cataluña y Andalucía.

2 Evolución y resultado de los negocios

2.1 Evolución y resultados de los negocios durante el ejercicio 2017

Al 31 diciembre de 2017, el grado de ocupación medio de los activos del Grupo destinados al arrendamiento es del 90% en base a los metros cuadrados arrendados (92% al 31 de diciembre de 2016).

En el ejercicio 2016 los ingresos derivados de las rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo durante los ejercicios 2017 y 2016 han ascendido a 32.923.481 euros y 16.785.936 euros, respectivamente.

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Las Ventas, el Resultado Neto y las principales magnitudes de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de los ejercicios 2017 y 2016 han sido las siguientes (en euros):

Cuenta de resultados consolidada segmentada del ejercicio 2017 y cálculo del EBITDA

| Ejercicio 2017 | Euros | |
|--|----------------------|-------------------|
| | Sector Residencial | Total |
| Ingresos | 32.995.044 | 32.995.044 |
| Otros ingresos | 220.451 | 220.451 |
| Costes Indirectos | (13.783.089) | (13.783.089) |
| Margen Neto | 58,50% | 58,50% |
| EBITDA | 19.432.406 | 19.432.406 |
| | % s/ ingresos | 58,89% |
| Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado | 9.906.023 | 9.906.023 |
| Amortizaciones | (7.848.973) | (7.848.973) |
| Subvenciones | 82.881 | 82.881 |
| Otros resultados | 298.563 | 298.563 |
| Resultado financiero | (12.462.279) | (12.462.279) |
| Resultado consolidado antes de impuestos | 9.408.621 | 9.408.621 |
| Impuesto sobre beneficios | (2.986.636) | (2.986.636) |
| Resultado consolidado del ejercicio | 6.421.985 | 6.421.985 |
| | % s/ ingresos | 19,46% |

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

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

Otra información

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

EBITDA

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

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

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

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

2.2 Expectativas para 2018

Durante el ejercicio 2018 la política del Grupo se centrará en incluir en el perímetro de consolidación nuevos activos inmobiliarios con la finalidad de fortalecer el portfolio, aumentar el importe neto de la cifra de negocios y continuar con su política de crecimiento.

Asimismo, el Grupo tiene por objetivo mantener los porcentajes de ocupación durante el ejercicio 2018 y aumentar los ingresos de arrendamiento derivados de una mejor gestión de sus activos inmobiliarios.

3 Cuestiones relativas al medioambiente

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

4 Liquidez y recursos de capital

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

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

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

| Miles de euros | 31/12/2017 | 31/12/2016 |
|--|----------------|----------------|
| Total endeudamiento financiero con terceros | 271.149 | 240.219 |
| Menos- Efectivo y otros medios equivalentes | (24.965) | (8.549) |
| I) Deuda neta | 246.184 | 231.670 |
| II) Otras deudas | 235.667 | 106.950 |
| III) Patrimonio neto | 153.604 | 123.421 |
| IV) Total (IV=I+II+III) | 635.455 | 462.041 |
| Ratio de endeudamiento neto con terceros (I/IV) | 38,74% | 50,14% |

5 Operaciones societarias ocurridas tras el cierre del ejercicio

Con fecha 31 de enero de 2018 se ha adquirido las participaciones de la Sociedad Pegarena Subsocimi, S.L.U., sociedad que se incorpora con 26 viviendas y 44 plazas de aparcamiento sitas en las localidades de Madrid y Valencia.

6 Actividades de I+D+i

El Grupo no ha incurrido en ningún gasto en materia de investigación y desarrollo durante los ejercicios 2017 y 2016.

7 Adquisición y enajenación de acciones propias

Durante los ejercicios 2017 y 2016, el Grupo no ha realizado ninguna operación que haya supuesto adquisición o enajenación de acciones propias.

8 Política y gestión del riesgo

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

a) Riesgo de mercado

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

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

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

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

b) Riesgo de crédito

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

El Grupo evalúa al cierre del ejercicio mediante una estimación individualizada del riesgo de los créditos impagados cuando ha transcurrido el plazo de seis meses desde el vencimiento del crédito, la necesidad de dotar provisión por deterioro de créditos comerciales. El gasto neto registrado en el ejercicio 2016 por dicho concepto en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta asciende a un importe de 466.902 euros.

c) Riesgo de liquidez

Teniendo en cuenta la situación actual del mercado financiero y las estimaciones de los administradores de la Sociedad Dominante sobre la capacidad generadora de efectivo del Grupo, éste estima que tiene suficiente capacidad para obtener financiación de terceros si fuese necesario realizar nuevas inversiones. En opinión de los Administradores, la liquidez está asegurada por la naturaleza de las inversiones realizadas, la alta calidad crediticia de los arrendatarios y las garantías de cobro existentes en los acuerdos en vigor.

Al 31 de diciembre de 2017 el Grupo presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 19.054.599 euros. El Grupo cuenta con apoyo de Spanish Residential Holdco, S.à r.l., accionista mayoritario de la Sociedad Dominante para hacer frente a sus obligaciones en el corto plazo, así como la manifestación de no exigibilidad de la deuda corriente por parte de Tethys Investments, S.à r.l. (accionista mayoritario de Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l.) y Tethys Topco, S.à r.l. (accionista mayoritario de Tethys Investments, S.à r.l.), por lo que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que el Grupo dispone de capacidad suficiente para realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y con la clasificación por los que figuran en el estado financiera consolidado.

d) Riesgo de tipo de interés

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

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

e) Riesgo fiscal

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

9 Otra información relevante

9.1 Información bursátil

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

El valor de cotización al 31 de diciembre de 2017 ha sido de 25,37€ por acción y el valor de cotización medio en el ejercicio 2017 ha sido de 24,26€ por acción.

9.2 Política de pago de dividendos

Las SOCIMI se hayan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus Accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

- a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en el que se han transmitido. La obligación de distribuir, no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributará por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.
- c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo al que se refiere el apartado anterior.

La reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley no podrá exceder del 20% del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

9.3 Periodo medio de pago a proveedores

El periodo medio de pago a proveedores es de 26 días, disminuyendo en 16 días el periodo respecto al ejercicio anterior y cumpliendo así con la legislación vigente.

9.4 Hechos posteriores

Con fecha 31 de enero de 2018 la Sociedad Dominante ha adquirido la participación de la sociedad Pegarena Subsocimi, S.L.U. Esta sociedad incorpora un total de 23 viviendas y 44 plazas de aparcamiento no vinculadas sitas en las localidades de Cabanillas de la Sierra (Madrid) y Reina (Valencia). El precio de la adquisición asciende a 1 euro.

El día 16 de marzo de 2018 le fue notificado a la sociedad Fidere IP 4, S.L.U. un acuerdo de Inicio de Procedimiento de Declaración de Responsabilidad Tributaria por las deudas consecuencia de las actuaciones inspectoras seguidas frente al Grupo Isolux Corsan. El fundamento utilizado en la Propuesta de Derivación es el artículo 66 TRLIS (vigente en los ejercicios objeto de regularización) según el cual las sociedades del grupo fiscal responderán solidariamente del pago de la deuda tributaria por el impuesto sobre sociedades. En este sentido, dado que en los ejercicios 2009 y 2010 Fidere IP 4 formaba parte de dicho grupo fiscal se propone considerar a dicha sociedad responsable solidaria de la deuda tributaria que pueda surgir de las actuaciones inspectoras seguidas frente al Grupo Isolux Cosan. A la fecha actual la

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

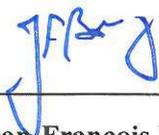
Administración no ha dictado la liquidación final del procedimiento inspector, si bien en base a la información disponible la deuda podría ser exigible hasta un total de 31 millones de euros. En el marco de dicha Propuesta de Derivación, el 16 de marzo de 2018 también le fue comunicado a Fidere IP 4 un acuerdo de adopción de medidas cautelares por el que se acordó adoptar el embargo preventivo de los bienes de su titularidad, frente al que Fidere IP 4, S.L.U. ha presentado recurso de reposición. Asimismo, ha solicitado ampliación de plazo para presentar alegaciones al Procedimiento de Derivación de responsabilidad.

En relación con el anterior procedimiento cabe indicar que en los ejercicios 2009 y 2010 el grupo fiscal de Grupo Isolux Corsan estaba compuesto de 63 entidades además de Fidere IP 4, S.L.U. (quien no forma parte de dicho grupo desde la adquisición por la Sociedad Dominante en diciembre de 2016). Asimismo, la deuda tributaria y el acuerdo de rectificación se debe a ajustes realizados a otras sociedades de dicho grupo fiscal, no a Fidere IP 4, S.L.U.

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas no puede decirse que dicha responsabilidad se vaya finalmente a derivar, ni en caso de que finalmente se acuerde la derivación su importe es actualmente indeterminado ya que depende de la liquidación final y el pago de liquidaciones tanto por Grupo Isolux Corsan como por cualquier otro responsable solidario reduciría el importe exigible a Fidere IP 4, S.L.U. Asimismo, cualquier importe que se ejecutase a Fidere IP 4, S.L.U. por la deuda tributaria que le fuera derivada, podría dar lugar a un derecho de repetición frente al Grupo Isolux Corsan. Sobre la base de lo anterior, y en atención a la información disponible a la fecha, los Administradores de la Sociedad Dominante esperan que finalmente no se deriven pasivos significativos que puedan tener un impacto material para el Grupo.

Con fecha 13 de abril de 2018, la Sociedad Dominante ha alcanzado un acuerdo vinculante con una entidad bancaria internacional, en virtud del cual, algunas de las sociedades dependientes recibirán financiación por un importe total máximo de 543 millones de euros. La financiación se destinará principalmente a refinanciar las financiaciones existentes de ciertas filiales, costes de la propia financiación, la distribución de reservas de las sociedades del grupo y financiar las necesidades de capex del grupo. Las sociedades prestatarias del Grupo son: Fidere Comunidad, S.L.U., Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U., Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U., Fidere IP, S.L.U., Fidere IP 2, S.L.U., Fidere IP 3, S.L.U., Fidere Vivienda 2, S.L.U., Fidere Vivienda 4, S.L.U., Fidere IP 6, S.L.U., Fidere Vivienda 3, S.L.U. y Fidere Vivienda, S.L.U. Las principales características incluyen: Vencimiento de 2 años, ampliable por 3 plazos sucesivos de un año cada uno de ellos (esto es, hasta un máximo de 5 años), un único pago en la fecha de vencimiento aplicable; con un tipo de interés: Euribor + 2,50%, pagadero trimestralmente.

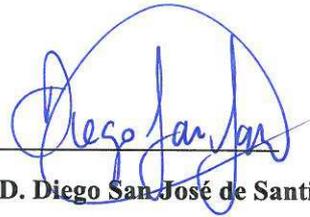
DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión de Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2017 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el consejo de administración en fecha 20 de abril de 2018 y (iii) comprenden 77 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 77, 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 20 de abril de 2018.



D. Jean-François Bossy

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

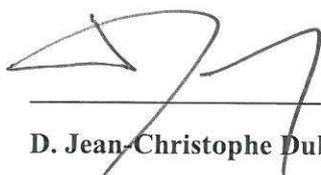
DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión de Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2017 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el consejo de administración en fecha 20 de abril de 2018 y (iii) comprenden 77 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 77, ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por el secretario no consejero y siendo firmada la presente hoja, la anterior y la siguiente por los señores consejeros como diligencia de firma el 20 de abril de 2018.



D. Diego San José de Santiago

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

DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión de Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2017 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el consejo de administración en fecha 20 de abril de 2018 y (iii) comprenden 77 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 77, ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por el secretario no consejero y siendo firmada la presente hoja, la anterior y la siguiente por los señores consejeros como diligencia de firma el 20 de abril de 2018.



D. Jean-Christophe Dubois

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

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

Cuentas Anuales del ejercicio
terminado el 31 de diciembre de
2017 e Informe de Gestión, junto
con el Informe de Auditoría
Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.:

Informe sobre las cuentas anuales

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2017, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2017, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación que se identifica en la Nota 2 de la memoria y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Recuperabilidad participaciones mantenidas en sociedades del grupo

Descripción

La Sociedad mantiene participaciones en el capital social de sociedades del grupo, con un objeto social similar al de la Sociedad y que no cotizan en mercados regulados, tal y como se detalla en la Nota 5 de la memoria adjunta.

La Sociedad al cierre de ejercicio, realiza los correspondientes test de deterioro para la determinación del valor recuperable de las participaciones en sociedades del grupo, calculando dicho valor recuperable como el patrimonio neto de la entidad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes. En este sentido, la Sociedad encarga, a un experto independiente, una valoración de las inversiones inmobiliarias de sus participadas al cierre de ejercicio para la determinación de dichas plusvalías tácitas, lo cual requiere el uso de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa.

Los aspectos mencionados, así como la relevancia de las inversiones mantenidas, que ascienden a 147.260 miles de euros a cierre del ejercicio, suponen que consideremos la situación descrita como un aspecto relevante de nuestra auditoría.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención y análisis de los test de deterioro realizados por la Dirección de la Sociedad para evaluar el posible deterioro de sus participaciones, verificando la corrección aritmética de los mismos y la adecuación del método de valoración empleado en relación con la inversión mantenida.

Asimismo, hemos obtenido el informe de valoración de los expertos contratados por la entidad para la valoración de los activos inmobiliarios de sus participadas, verificando la evaluación de la competencia, capacidad y objetividad de los mismos; así como la adecuación de su trabajo para que sea utilizado como evidencia de auditoría. En este sentido, con la colaboración de nuestros expertos internos en valoración hemos:

*analizado y concluido sobre la razonabilidad de los procedimientos y metodología de valoración utilizada por los expertos contratados por la Dirección de la entidad,

* hemos evaluado conjuntamente con nuestros expertos internos los aspectos con mayor riesgo, incluyendo los rendimientos esperados de los activos inmobiliarios.

Por último, hemos evaluado que los desgloses de información incluidos en la Nota 5 de las cuentas anuales adjuntas en relación con este aspecto resultan adecuados a los requeridos por la normativa contable aplicable.

Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI

Descripción

Tal y como se indica en la Nota 1, la Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Una de las principales características de este tipo de sociedades es que el tipo de gravamen en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%.

El régimen fiscal aplicable a las SOCIMI está sujeto al cumplimiento de determinadas normas de relativa complejidad, ya que las obligaciones de dicho régimen incluyen, entre otros, determinados requisitos de realización de inversiones, de naturaleza de las rentas obtenidas, de permanencia de los activos inmobiliarios en cartera, así como de distribución de dividendos.

El cumplimiento del citado régimen representa uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría, ya que la aplicabilidad de este régimen es la base de su modelo de negocio, puesto que la exención de impuestos tiene un impacto significativo en los estados financieros, así como en los rendimientos de los accionistas.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, obtener los cálculos realizados sobre el cumplimiento de las obligaciones asociadas a este régimen fiscal realizados por la Dirección de la Sociedad, así como su documentación soporte y hemos involucrado a expertos internos del área fiscal que han colaborado en el análisis de la razonabilidad de la información obtenida, así como de la integridad de la misma en relación a todos los aspectos contemplados por la normativa en vigor a la fecha de análisis.

También hemos analizado y concluido sobre la razonabilidad de los desgloses realizados por la Sociedad en las Notas 1 y 8.4 relativos al cumplimiento de las condiciones requeridas por el régimen fiscal de SOCIMI.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2017, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2017 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

En el Anexo I de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales, que es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

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



Carmen Barrasa Ruiz
Inscrito en el R.O.A.C nº 17962

25 de abril de 2018



DELOITTE, S.L.

Año 2018 Nº 01/18/08479
COPIA

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

Anexo I de nuestro informe de auditoría

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

**Cuentas anuales
correspondientes al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2017**

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.**Balance al 31 de diciembre de 2017**

(Cifras expresadas en euros).

| ACTIVO | NOTA | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|--|-----------------|--------------------|--------------------|
| ACTIVO NO CORRIENTE | | | |
| Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo | 5.1 | 147.259.741 | 116.070.225 |
| Instrumentos de patrimonio | | 147.259.741 | 116.070.225 |
| ACTIVO CORRIENTE | | | |
| Existencias | | 242 | 37.743 |
| Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo | 5.2 y 10 | 132.514 | 10.222.348 |
| Créditos a empresas | | 132.514 | 10.222.348 |
| Periodificaciones a corto plazo | | 30.885 | - |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 4.3 | 1.068.333 | 135.362 |
| Tesorería | | 1.068.333 | 135.362 |
| TOTAL | | 148.491.715 | 126.465.678 |

Las Notas 1 a 13 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2017.

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

Balance al 31 de diciembre de 2017

(Cifras expresadas en euros).

| PATRIMONIO NETO Y PASIVO | NOTA | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|---|-----------------|--------------------|--------------------|
| PATRIMONIO NETO | | 147.057.719 | 120.010.217 |
| FONDOS PROPIOS | 6 | 147.057.719 | 120.010.217 |
| Capital social | | 10.074.324 | 10.074.324 |
| Reservas | | 72.915 | - |
| Prima de asunción | | 91.693.249 | 91.693.249 |
| Resultados negativos de ejercicios anteriores | | (3.245.445) | (3.245.445) |
| Resultado del ejercicio | 3 | 2.884.938 | 729.145 |
| Otras aportaciones de socios | | 45.577.738 | 20.758.944 |
| PASIVO CORRIENTE | | 1.433.896 | 6.455.461 |
| Deudas a corto plazo | 7.1 | 6.710 | - |
| Otros pasivos financieros | | 6.710 | - |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo | 7.2 y 10 | 1.250.769 | 6.171.878 |
| Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar | | 176.517 | 283.583 |
| Proveedores | | 176.477 | 282.880 |
| Otras deudas con las Administraciones Públicas | 8.1 | 40 | 703 |
| TOTAL | | 148.491.715 | 126.465.678 |

Las Notas 1 a 13 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2017.

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.**Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017**
(Cifras expresadas en euros).

| PÉRDIDAS Y GANANCIAS | NOTA | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|--|-----------------|-------------------|-------------------|
| OPERACIONES CONTINUADAS | | | |
| Importe neto de la cifra de negocios | 9.1 | 3.650.564 | 1.434.114 |
| De participaciones en instrumentos de patrimonio | | 3.650.564 | 575.801 |
| De empresas del grupo y asociadas | | | 858.313 |
| Otros gastos de explotación | 9.2 | (765.626) | (675.455) |
| Servicios exteriores | | (765.626) | (675.740) |
| Otros resultados | | - | 285 |
| RESULTADO DE EXPLOTACIÓN | | 2.884.938 | 758.659 |
| Gastos financieros | 7.2 y 10 | - | (29.514) |
| Por deudas con empresas del grupo y asociadas | | - | (29.514) |
| RESULTADO FINANCIERO | | - | (29.514) |
| RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS | | 2.884.938 | 729.145 |
| RESULTADO DEL EJERCICIO | | 2.884.938 | 729.145 |

Las Notas 1 a 13 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017.

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto al 31 de diciembre de 2017

Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos.

(Cifras expresadas en euros)

| ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS | NOTA | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|---|------|------------|------------|
| RESULTADO DE LA CUENTA ABREVIDA DE PERDIDAS Y GANANCIAS (I) | 3 | 2.384.938 | 729.145 |
| TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II) | | | |
| TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS (III) | | | |
| TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I + II + III) | 3 | 2.384.938 | 729.145 |

Las Notas 1 a 13 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos al 31 de diciembre de 2017.

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto al 31 de diciembre de 2017

Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto.
(Cifras expresadas en euros)

| ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO | | | | | | | |
|---|----------------|--------------------|----------|------------------------------------|------------------------------|-------------------------|-------------|
| | Capital Social | Plus de asignación | Reservas | Resultado de ejercicios anteriores | Otras aportaciones de socios | Resultado del ejercicio | TOTAL |
| SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 2016 | 10.074.324 | 112.506.398 | - | (12.281.740) | - | (963.705) | 119.334.577 |
| Total ingresos y gastos reconocidos | - | - | - | - | - | 963.705 | 729.145 |
| Operaciones con accionistas y otras variaciones del patrimonio neto | - | (20.812.446) | - | - | 20.758.944 | - | (53.502) |
| Distribución del resultado | - | - | - | (963.705) | - | 963.705 | - |
| Otras operaciones con accionistas (Nota 6) | - | - | - | - | 20.758.944 | - | (53.502) |
| SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2016 | 10.074.324 | 91.693.952 | - | (3.245.445) | 20.758.944 | 729.145 | 120.010.217 |
| SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 2017 | 10.074.324 | 91.693.952 | - | (3.245.445) | 20.758.944 | 729.145 | 120.010.217 |
| Total ingresos y gastos reconocidos | - | - | - | - | - | 2.884.938 | 2.884.938 |
| Operaciones con accionistas y otras variaciones del patrimonio neto | - | - | - | - | - | - | - |
| Distribución del resultado | - | - | 72.915 | - | - | (72.915) | - |
| Distribución de dividendos | - | - | - | - | - | (656.230) | (656.230) |
| Otras operaciones con accionistas (Nota 6) | - | - | - | - | 24.818.794 | - | 24.818.794 |
| SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2017 | 10.074.324 | 91.693.952 | 72.915 | (3.245.445) | 45.577.738 | 2.884.938 | 147.047.119 |

Las Notas 1 a 13 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto al 31 de diciembre de 2017.

Estado de Flujos de Efectivo Correspondiente al 31 de diciembre de 2017
(Cifras expresadas en euros)

| | NOTA | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|---|------|---------------------|---------------------|
| FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN | | 2.184.487 | 43.076 |
| Resultado del ejercicio antes de impuestos | | 2.284.938 | 729.145 |
| Ajustes al resultado | | (3.650.564) | (1.404.600) |
| - Ingresos financieros clasificados en importe neto de la cifra de negocios | 9.1 | (3.650.564) | (1.434.114) |
| - Gastos financieros | | - | 29.514 |
| Cambios en el capital corriente | | (100.451) | 142.730 |
| - Deudores y otras cuentas a cobrar | | 6.616 | (37.743) |
| - Acreedores y otras cuentas a pagar | | (107.066) | 180.473 |
| Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación | | 3.650.564 | 575.801 |
| - Cobros de dividendos | 9.1 | 3.650.564 | 575.801 |
| FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN | | (3.707.566) | (21.647.155) |
| Pagos por inversión | | (10.223.880) | (28.818.350) |
| - Empresas del grupo y asociadas | 5.1 | (10.223.880) | (28.818.350) |
| Cobros por inversiones | | 6.516.314 | 7.771.195 |
| - Empresas del grupo y asociadas | 5.2 | 6.516.314 | 7.771.195 |
| FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN | | 2.456.050 | 21.988.779 |
| Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio | | 8.033.390 | 20.758.944 |
| - Emisión de instrumentos de patrimonio | 6 | 8.033.390 | 20.758.944 |
| Cobros y pagos por instrumentos de pasivos financieros | | (4.921.110) | 329.826 |
| - Emisión Deudas con vinculadas y otros | | - | 329.826 |
| - Devolución Deudas con vinculadas y otros | | (4.921.110) | - |
| Pagos por dividendos | | (656.230) | - |
| - Dividendos | | (656.230) | - |
| INCREMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES | | 932.971 | 84.891 |
| Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio | | 135.362 | 50.671 |
| Efectivo o equivalentes al final del ejercicio | | 1.068.333 | 135.362 |

Las Notas 1 a 13 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivos al 31 de diciembre de 2017.

MEMORIA

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A., en adelante la Sociedad, es una sociedad española con C.I.F. A-86577996, constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada ante notario de Madrid el 26 de octubre de 2012, número 1.658 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 30.413, folio 112, sección 8ª, hoja M-554989, inscripción 1ª.

Con fecha 25 de julio de 2013 la Sociedad cambio su denominación social de Rutar Investments, S.A. (Sociedad Unipersonal) a la actual, mediante escritura otorgada ante notario e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid. En la misma fecha se elevó a público el acuerdo con Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l., accionista único en ese momento por el que se acordaba el acogimiento de la Sociedad al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre. Posteriormente, con fecha 9 de agosto de 2013, comunicó formalmente a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción por la aplicación del citado régimen especial de las SOCIMI.

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

La Sociedad tiene por objeto social:

- a. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- b. La tenencia de participaciones en el capital social de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- c. La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre de 2012, reguladora de las Sociedades Anónimas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.
- d. La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, modificada por el Real Decreto 83/2015 de 13 de febrero de 2015 de Instituciones de Inversión Colectiva.
- e. Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, las SOCIMI podrán desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

La Sociedad tiene sus acciones admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) desde el 29 de junio de 2015 que fueron incorporadas al segmento de SOCIMI de dicho mercado.

En esa misma fecha, Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l. (accionista único hasta ese momento) vendió 185 acciones de la Sociedad en el MAB, perdiendo por tanto el carácter de unipersonal. Al 31 de diciembre de 2017, el accionista con participación significativa en la Sociedad es Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l., con el 99,05% de las acciones.

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

El valor de cotización al 31 de diciembre de 2017 ha sido de 25,37€ por acción y el valor de cotización medio en el ejercicio 2017 ha sido de 24,26€ por acción.

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

Los Administradores de la Sociedad han formulado el 20 de abril de 2018 las cuentas anuales consolidadas de Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes del ejercicio 2017, que muestran unos beneficios consolidados por importe de 6.421.985 euros, un patrimonio neto consolidado de 153.603.857 euros y unos activos netos de 668.009.702 euros. Las cifras consolidadas se han obtenido de las cuentas anuales consolidadas formuladas por la Sociedad en base a las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al grupo en España. Por su parte, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2016, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Fidere Patrimonio SOCIMI S.A. celebrada el 23 de junio de 2017 y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

Régimen de SOCIMI

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

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

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

- Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en

beneficios procedentes de dichas participaciones.

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

- Los bienes inmuebles que integren el activo de la SOCIMI deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. El plazo se computará:
 - i. En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la SOCIMI antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.
 - ii. En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

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

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

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

- i. Flexibilización de los criterios de entrada y mantenimiento de inmuebles: no hay límite inferior en cuanto a número de inmuebles a aportar en la constitución de la SOCIMI salvo en el caso de viviendas, cuya aportación mínima serán 8. Los inmuebles ya no deberán permanecer en balance de la SOCIMI durante 7 años, sino sólo un mínimo de 3 años.
- ii. Disminución de necesidades de capital y libertad de apalancamiento: el capital mínimo exigido se reduce de 15 a 5 millones de euros, eliminándose la restricción en cuanto al endeudamiento máximo del vehículo de inversión inmobiliaria.
- iii. Disminución de reparto de dividendos: hasta la entrada en vigor de esta Ley, la distribución del beneficio obligatoria era del 90%, pasando a ser esta obligación desde el 1 de enero de 2013 del 80%.
- iv. El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

3. Obligación de negociación en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.
4. Obligación de distribución del resultado la Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:
 - El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
 - Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
 - Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.
5. Obligación de información. Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.
6. Capital mínimo. El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros.

Tal y como se detalle en el artículo 3 de la Ley 11/2009, la entidad perderá el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, pasando a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades, en el propio período impositivo en el que se manifieste alguna de las circunstancias siguientes:

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

Asimismo, dentro del perímetro del Grupo a 31 de diciembre de 2017 se encontraban las sociedades Fidere IP 2, S.L.U. (anteriormente denominada Ferrocarril Intermediación y Patrimonios, S.L.U.) y Fidere IP 3, S.L.U. (anteriormente denominada Egicam Plan Joven, S.L.U.) que se encontraban acogidas al régimen fiscal especial de las SOCIMI en 2016 pero que han optado por renunciar al mismo y regularizar su situación tributaria anterior, no habiendo por tanto disfrutado del régimen fiscal especial en ningún ejercicio. Esto implica que dichas sociedades no han formado parte del grupo SOCIMI en presente ejercicio (2017), al no cumplir con las condiciones necesarias para ser consideradas entidades de las mencionadas en el artículo 2.1.c) de la Ley. Además, dentro del perímetro de consolidación, se han incorporado las sociedades Fidere IP 6, S.L.U. (anteriormente denominada Inversiones Cacimba

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

S.L.), Anetorre Propco, S.L.U. y Tourmalet Propco Investments 2015, S.L.U. Estas sociedades, forman a su vez parte del Grupo SOCIMI (tal y como éste se define en el artículo 3 de la Ley), a excepción de Fidere IP 6, S.L.U,

Al 31 de diciembre de 2017, los Administradores de la Sociedad consideran que el Grupo SOCIMI cumple con los requisitos exigidos por la Ley 11/2009, entendiéndose por tanto que el régimen fiscal especial resulta plenamente aplicable.

Los Administradores de la Sociedad, consideran que se han tomado las medidas necesarias para asegurar el cumplimiento de los requisitos y, en concreto, para que en el caso de que se entienda cumplido el test de rentas en 2017, 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 han consistido en la exclusión voluntaria del perímetro del Grupo SOCIMI (tal y como éste viene definido en la Ley 11/2009) de tres sociedades propietarias de promociones donde existen opciones de compra legalmente ejercitables por los propios inquilinos, y aún con independencia de que el número de opciones ejercitadas haya sido inmaterial (inferior al 2% del total de la cartera de activos) y el porcentaje de ingresos brutos derivados de estas transmisiones sea sustancialmente inferior al 20% del total de ingresos. Por este motivo, con fecha 28 de diciembre de 2017 los Administradores han tomado las medidas oportunas para excluir a las siguientes sociedades dependientes del Grupo SOCIMI, habiendo para ello realizado las modificaciones societarias correspondientes y las renunciaciones al régimen fiscal especial:

- Fidere IP 2, S.L.U.
- Fidere IP 3, S.L.U.
- Fidere IP 6, S.L.U.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1. Marco Normativo, imagen fiel y principios contables

Las cuentas anuales del ejercicio 2017, se han formulado a partir de los registros contables de la Sociedad, habiendo sido preparados conforme al marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- Código de comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y sus adaptaciones sectoriales, en concreto, la relativa a las empresas inmobiliarias, así como las modificaciones.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2. Imagen fiel

Las cuentas anuales del ejercicio 2017 han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular con los principios y criterios contables en él contenidos de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad habidos durante el ejercicio.

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2016 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas con fecha 23 de junio de 2017.

2.3. Principios contables no obligatorios

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

2.4. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de estas cuentas anuales se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad. Todas las estimaciones se han efectuado sobre la base de la mejor información disponible al cierre de los ejercicios 2017 y 2016, sin embargo, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

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

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

Estimaciones contables relevantes e hipótesis

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

Cambios de estimación

Asimismo, a pesar de que las estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad se han calculado en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2017, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a su modificación en los próximos ejercicios. El efecto en cuentas anuales de las modificaciones que, en su caso, se derivasen de los ajustes a efectuar durante los próximos ejercicios se registraría de forma prospectiva.

2.5. Comparación de la información

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2016 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2017.

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

2.6. Corrección de errores

En la elaboración de las presentes cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2016.

2.7. Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2017 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2016.

2.8. Agrupación de partidas

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

3. DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO

Los Administradores de la Sociedad propondrán a la Junta General de Accionistas la distribución del 100% del beneficio del ejercicio 2017 tal, una vez dotada la reserva legal por el importe mínimo marcado por la Ley, tal y como se muestra a continuación:

| | Euros |
|------------------------------------|------------------|
| Base de reparto: | |
| Beneficio obtenido en el ejercicio | 2.884.938 |
| Distribución: | |
| A reserva legal | 288.494 |
| A dividendos | 2.596.444 |

3.1. Limitaciones para la distribución de dividendos

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

Dada su condición de SOCIMI, y tal y como está recogido en el artículo 20 de sus estatutos sociales, la Sociedad estará obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). (Nota 4.4).

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las presentes cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2017 se han preparado de acuerdo con los criterios de reconocimiento y valoración establecidos en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, y restante legislación aplicable.

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

4.1. Activos financieros

Clasificación

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

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

Valoración inicial

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

Valoración posterior

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

Las inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración (incluyendo el Fondo de Comercio, si lo hubiera). En este sentido, la Sociedad encarga, a un experto independiente, una valoración de las inversiones inmobiliarias de sus participadas al cierre de ejercicio para la determinación de estas plusvalías tácitas.

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

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

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

4.2. Pasivos financieros

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

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

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

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

4.3. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

4.4. Distribuciones a accionistas

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

Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las SOCIMI que hayan optado por el régimen fiscal especial, estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución (Nota 1).

4.5. Impuesto sobre beneficios

Régimen general

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

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

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

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

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

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

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

Régimen SOCIMI

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

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

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

4.6. Ingresos y gastos

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

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

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

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

4.7. Provisiones y contingencias

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

- a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.

- b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

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

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

4.8. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

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

4.10. Transacciones con partes vinculadas

Las transacciones con vinculadas se contabilizan de acuerdo con las normas de valoración detalladas anteriormente. La Sociedad realiza sus operaciones con vinculadas a valores de mercado, en el caso de determinadas operaciones particulares en el que la operación difiere del valor de mercado, se registra la diferencia en una partida de reservas como aportación de socios.

En el caso de adquisición de activos y pasivos asumidos por la adquisición de sociedades entre sociedades vinculadas pertenecientes al mismo grupo, si el precio de adquisición acordado difiere del valor razonable de los elementos patrimoniales adquiridos, la diferencia se registra como una aportación de socios, si el precio fuese inferior, o una reducción de las reservas, si el precio fuese superior.

4.11. Estado de Flujos de efectivo

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

- a) Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- b) Actividades de explotación: actividades típicas de la Sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- c) Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

- d) Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

5. INVERSIONES FINANCIERAS

5.1. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo

El detalle y movimiento de este epígrafe del balance durante los ejercicios 2017 y 2016 es el siguiente (en euros):

Ejercicio 2017:

| | 31.12.2016 | Altas | Bajas | 31.12.2017 |
|------------------------------------|--------------------|-------------------|---------------------|--------------------|
| Instrumentos de patrimonio: | | | | |
| Coste | 116.070.225 | 44.680.127 | (13.490.611) | 147.259.741 |
| Total | 116.070.225 | 44.680.127 | (13.490.611) | 147.259.741 |

Ejercicio 2016:

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

Durante el ejercicio 2017, la Sociedad ha realizado principalmente las siguientes operaciones:

Altas

- a) Con fecha 3 de febrero de 2017 la Sociedad ha adquirido las participaciones (3.000) de la sociedad Dorado Directorship, S.L. (ahora denominada Fidere Vivienda 4, S.L.U.) por un precio total y alzado de 3.000 euros. Con fecha 2 de marzo de 2017 la Sociedad ha decidido aportar a los fondos propios de Fidere Vivienda 4, S.L.U. un importe total de 6.800.000 euros. Tras dicha aportación, esta última ha adquirido la totalidad de los activos de los que era titular la sociedad Alquimaison SOCIMI, S.A. (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).
- b) Con fecha 16 de febrero de 2017 la Sociedad ha adquirido las participaciones (14.176.000) de la sociedad Gestora de Desarrollos y Arrendamientos S.L.U. (ahora denominada Fidere IP 5, S.L.U.) por un precio total y alzado de 1 euro. Las participaciones adquiridas eran propiedad de la sociedad vinculada, Intermediación y Patrimonios, S.L.U. Esta sociedad se ha incorporado con dos promociones en Tres Cantos (Madrid) con un total de 576 viviendas con 576 trasteros y parkings asociados y 23 garajes no vinculados y su correspondiente financiación asociada a los mismos. El valor razonable a la fecha de adquisición de dichos activos netos adquiridos de 16.096.741 euros, por lo que la diferencia entre dicho valor y el precio pagado (1 euro) se ha registrado como mayor valor de las inversiones en empresas del grupo.
- c) Con fecha 17 de marzo de 2017 la Sociedad ha adquirido las participaciones (3.000) de la sociedad Inversiones Cacimba, S.L.U. (ahora denominada Fidere IP 6, S.L.U.) por un precio total y alzado de 3.000 euros. Con fecha 29 de marzo de 2017 la Sociedad ha decidido aportar a los fondos propios de Fidere IP 6, S.L.U. un importe total de 1.244.000 euros. Tras dicha aportación, esta última ha adquirido una promoción de viviendas en arrendamiento sita en

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

Madrid (denominada "Móstoles Espacio"), por un precio de 9.600.000 euros y que se compone de 100 viviendas, 123 aparcamientos y 108 trasteros).

- d) Como consecuencia del reparto de dividendos realizados con fecha 26 de junio de 2017, se ha incrementado la participación de la Sociedad en Fidere Vivienda, S.L.U. en 1.845.685 euros, al entregar como aportación de Socios el dividendo recibido.
- e) Con fecha 26 de junio de 2017 la Sociedad ha adquirido las participaciones (3.000) de la sociedad Mosela Properties 2017, S.L.U. por importe de 3.900 euros, totalmente suscritas y desembolsados en el momento de la adquisición. Durante los meses de julio y septiembre de 2017 la Sociedad ha realizado tres aportaciones dinerarias a Mosela Properties 2017, S.L.U. por un importe total de 980.000 euros, ascendiendo el valor final de dichas participaciones a 983.900 euros.
- f) Con fecha de 28 de septiembre de 2017, la Sociedad Dominante ha adquirido el 100% de las participaciones de la sociedad Anetorre Propco, S.L.U a la Sociedad Anetorre Holdco, S.A.U. por importe de 1 euro, aportando unos activos con valor neto contable a la fecha de adquisición de 7.099.474 euros.
- g) Con fecha de 28 de septiembre de 2017, la Sociedad Dominante ha adquirido el 100% de las participaciones de la Sociedad Tourmalet Propco Investments 2015, S.L.U. a la sociedad Tourlamente Holdco Investments Socimi, S.A.U. por importe de 1 euro. El valor razonable a la fecha de adquisición de dichos activos netos adquiridos de 688.664 euros, por lo que la diferencia entre dicho valor y el precio pagado (1 euro) se ha registrado como mayor valor de las inversiones en empresas del grupo.
- h) Con fecha 19 de diciembre de 2017, la Sociedad ha firmado un acuerdo multilateral con todas las empresas del Grupo Fidere a excepción de: Fidere IP5, S.L.U. y Anetorre Popco, S.L.U., Tourmalet Propco Investments 2015, S.L.U. por el que se acuerdan distintas medidas para proceder a la refinanciación de las mismas. Estas medidas consisten en:
 - Primero: Cancelar las posiciones deudoras y acreedoras de las empresas del grupo con la Sociedad.
 - Segundo: Aprovechar el exceso de liquidez de algunas empresas del grupo para redistribuirlo entre las distintas compañías, mediante la distribución de reservas de libre disposición, el reparto de dividendos a cuenta y reducción del capital en especie.
 - Tercero: La Sociedad realizará las contribuciones dinerarias correspondientes de aquellas empresas del grupo que tengan necesidades de efectivo con el fin de cumplir los objetivos marcados en el citado acuerdo de refinanciación.

Como consecuencia de estas medidas, se ha incrementado la participación de la Sociedad en las siguientes filiales del grupo:

- Fidere Vivienda, S.L.U.: 11.103.148 euros.
- Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U.: 5.802.380 euros.
- Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U.: 107.263 euros.

Bajas

- a) Con fecha 26 de junio de 2017 se ha acordado el reparto del dividendo ordinario de las sociedades del grupo. Como consecuencia de dicho acuerdo, se ha reducido el importe contable de la participación de la Sociedad en las siguientes filiales del grupo:
 - Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U.: 14.804 euros.
 - Fidere IP 4, S.L.U.: 34.026 euros.
- b) Con fecha 26 de junio de 2017 se ha acordado el reparto de varios dividendos extraordinarios por parte de algunas sociedades participadas a la Sociedad. Como consecuencia de dicho

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

acuerdo, se ha reducido el importe contable de la participación de la Sociedad en las siguientes filiales del grupo:

- Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U.: 200.000 euros.
 - Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U.: 257.000 euros.
 - Fidere Vivienda 3, S.L.U.: 200.000 euros.
- c) Con fecha 20 de octubre de 2017 la Sociedad ha vendido las participaciones (3.000) de la sociedad Mosela Properties 2017, S.L.U. a Felpe Investments 2016, S.L. por un precio de 983.900 euros, considerándose satisfecho el pago del precio en la fecha de la escritura de compraventa de dichas participaciones nº 2.749, como consecuencia de la entrada en vigor del contrato privado de reconocimiento de deuda firmado entre ambas partes.
- d) Con fecha 22 de diciembre de 2017, y como consecuencia de las medidas adoptadas en el acuerdo multilateral firmado entre la Sociedad y las empresas del grupo mencionado en el apartado h-Altas, se ha reducido la participación de la Sociedad en las siguientes filiales del grupo:
- Fidere IP 2, S.L.U.: 4.796.081 euros.
 - Fidere Comunidad, S.L.U.: 1.183.660 euros.
 - Fidere IP 3, S.L.U.: 2.214.369 euros.
 - Fidere Vivienda 2, S.L.U.: 560.841 euros.
 - Fidere Vivienda 3, S.L.U.: 1.715.299 euros.
 - Fidere IP, S.L.U.: 880.979 euros.
 - Fidere IP 4, S.L.U.: 357.652 euros.
 - Fidere IP 6, S.L.U.: 92.000 euros.

Asimismo, durante el ejercicio 2016, la Sociedad realizó las siguientes operaciones:

Altas

- a) Con fecha 4 de julio de 2016, la Sociedad adquirió a la sociedad Donatien Investments, S.A. el 100% de las acciones de la sociedad Fidere Vivienda 3, S.L.U. (anteriormente denominada Yuncai Investments, S.L.U.) por importe de 3.000 euros, totalmente desembolsados en el momento de la adquisición.
- b) Con fecha 14 de julio de 2016, la Sociedad adquirió el 100% de las acciones de la Sociedad Fidere IP, S.L.U. (anteriormente denominada Hercesa Intermediación y Patrimonios, S.L.) por importe de 1.600.000 euros, totalmente desembolsados en el momento de la adquisición. El 30% de las acciones adquiridas eran propiedad de la sociedad del grupo, Intermediación y Patrimonios, S.L.U.
- c) Con fecha de 27 de septiembre de 2016, la Sociedad adquirió el 100% de las acciones de las Sociedad Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U. por importe de 14.005.156 euros, totalmente desembolsados en el momento de la adquisición, a la sociedad del grupo Spanish Residential (Leasing) Holdco, B.V.
- d) Con fecha de 27 de septiembre de 2016, la Sociedad adquirió el 100% de las acciones de la Sociedad Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U. por importe de 4.553.494 euros, totalmente desembolsados en el momento de la adquisición a la sociedad del grupo Spanish Residential (Leasing) Holdco, B.V.
- e) Con fecha de 27 de septiembre de 2016, la Sociedad adquirió el 100% de las acciones de la Sociedad Fidere IP 2, S.L.U. (anteriormente denominada Ferrocarril Intermediación y Patrimonios, S.L.U.), por importe de 6.126.561 euros, totalmente desembolsados en el momento de la adquisición a la sociedad del grupo Intermediación y Patrimonios, S.L.U.

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

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

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

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

Bajas

- a) Con fecha 7 de enero de 2016 y como parte de un acuerdo multilateral de grupo se acordó el reparto de varios dividendos extraordinarios por parte de varias sociedades participadas a Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. mediante devoluciones de aportaciones por importe de 20.997.187 euros. El desglose por filial es el siguiente:
- Reducción de la participación en Fidere Comunidad, S.L.U.: 3.379.794 euros.
 - Reducción de la participación en Fidere IP 3, S.L.U. (anteriormente denominada Egicam Plan Joven, S.L.U.): 15.248.935 euros.
 - Reducción de la participación en Fidere Vivienda, S.L.U.: 2.368.458 euros.
- b) Con fecha 27 de septiembre de 2016, la Sociedad como parte del acuerdo multilateral de grupo por el que se acordó entre otras cosas la entrega por parte de la sociedad Fidere IP 3 S.L.U. (anteriormente denominada Egicam Plan Joven, S.L.U.), de un dividendo en especie a la Sociedad, mediante la entrega de un crédito a favor de Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l, por importe de 11.441.531 euros.

La información más significativa relacionada con las empresas del grupo al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 es la siguiente:

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

Ejercicio 2017:

| * Denominación / Domicilio / Actividad | % Participación | Euros | | | | | | | | | |
|--|-----------------|-----------|------------------|--------------------------|-------------------------|------------------|-----------------|-----------|---------------------|--|--|
| | | Capital | Prima de emisión | Resto de Patrimonio Neto | Resultado del ejercicio | Total Patrimonio | Valor en Libros | | Valor Neto Contable | | |
| | | | | | | | Coste | Deterioro | | | |
| Fidere Comunidad, S.L. *** (Sociedad Unipersonal) Avda. Manoteras 46 - 28050 Madrid Arrendamiento de viviendas | 100% | 3.002 | 2.889.071 | 6.869.688 | 635.034 | 10.396.795 | 10.611.057 | - | 10.611.057 | | |
| Fidere Vivienda, S.L. *** (Sociedad Unipersonal) Avda. Manoteras 46 - 28050 Madrid Arrendamiento de viviendas | 100% | 3.002 | 16.955.350 | 47.257.472 | 2.530.077 | 66.745.901 | 61.746.102 | - | 61.746.102 | | |
| Fidere IP 3, S.L. *** (Sociedad Unipersonal) Avda. Manoteras 46 - 28050 Madrid Arrendamiento de viviendas | 100% | 4.805.212 | 3.551.262 | 3.295.696 | 998.641 | 12.650.811 | 6.210.494 | - | 6.210.494 | | |
| Fidere Vivienda 2, S.L. *** (Sociedad Unipersonal) Avda. Manoteras 46 - 28050 Madrid Arrendamiento de viviendas | 100% | 1.328.000 | 11.925.000 | 2.136.362 | 235.298 | 15.624.660 | 15.636.362 | - | 15.636.362 | | |
| Fidere Vivienda 3, S.L. (Sociedad Unipersonal) Avda. Manoteras 46 - 28050 Madrid Arrendamiento de viviendas | 100% | 3.000 | - | 110.324 | (271.923) | (158.598) | 125.524 | - | 125.524 | | |

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

| | | | | | | | | | |
|---|------|------------|------------|--------------|-------------|------------|------------|---|------------|
| Fidere IP, S.L. (Sociedad Unipersonal) Avda. Manoteras 46 - 28050 Madrid Arrendamiento de viviendas | 100% | 1.895.021 | - | 21.442 | (143.913) | 1.772.550 | 719.021 | - | 719.021 |
| Fidere IP 2, S.L. (Sociedad Unipersonal) Avda. Manoteras 46 - 28050 Madrid Arrendamiento de viviendas | 100% | 4.003.919 | - | (3.472.736) | 5.182.762 | 5.713.945 | 1.330.480 | - | 1.330.480 |
| Fidere Gestión de Vivienda, S.L. (Sociedad Unipersonal) Avda. Manoteras 46 - 28050 Madrid Arrendamiento de viviendas | 100% | 3.001 | 13.623.687 | 4.591.629 | 545.772 | 18.764.089 | 19.592.732 | - | 19.592.732 |
| Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L. (Sociedad Unipersonal) Avda. Manoteras 46 - 28050 Madrid Arrendamiento de viviendas | 100% | 3.003 | 16.196.924 | (13.875.564) | 81.355 | 2.405.717 | 4.403.757 | - | 4.403.757 |
| Fidere IP 4, S.L. (Sociedad Unipersonal) Avda. Manoteras 46 - 28050 Madrid Arrendamiento de viviendas | 100% | 390.000 | 2.010.000 | 1.245.958 | 245.473 | 3.891.430 | 2.140.806 | - | 2.140.806 |
| Fidere IP 5, S.L. (Sociedad Unipersonal), (antes Gestora de Desarrollos y Arrendamientos S.L.U.) Avda. Manoteras 46 - 28050 Madrid Arrendamiento de viviendas ** | 100% | 14.176.000 | - | (6.560.176) | (6.499.820) | 1.116.004 | 16.096.741 | - | 16.096.741 |
| Fidere IP 6, S.L. (Sociedad Unipersonal), (antes Inversiones Cacimba, S.R.L.U.) Avda. Manoteras 46 - 28050 Madrid Arrendamiento de viviendas ** | 100% | 3.000 | - | 1.151.403 | (285.192) | 869.211 | 1.155.000 | - | 1.155.000 |

8

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

| | | | | | | | | | |
|--|------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|----------|--------------------|
| Fidere Vivienda 4, S.L. (Sociedad Unipersonal), (antes Interisolux Alcorcón Vivienda Joven, S.L.) Avda. Manoteras 46 - 28050 Madrid Arrendamiento de viviendas ** | 100% | 3.000 | - | 6.800.000 | (2.795.619) | 4.007.381 | 6.803.000 | - | 6.803.000 |
| Anetorre Propoco, S.L. (Sociedad Unipersonal) C/ Roure 6-8, P.I. Mas Mateu - 08820 El Prat de Llobregat (Barcelona) Arrendamiento de viviendas ** | 100% | 3.000 | - | (1.500) | (1.660.406) | (1.658.906) | 1 | - | 1 |
| Tourmalet Propoco Investments 2015, S.L. (Sociedad Unipersonal) C/ Roure 6-8, P.I. Mas Mateu - 08820 El Prat de Llobregat (Barcelona) Arrendamiento de viviendas ** | 100% | 3.000 | - | (1.500) | (853.552) | (852.052) | 688.664 | - | 688.664 |
| Total | | 26.625.160 | 67.151.294 | 49.568.498 | (2.056.013) | 141.288.938 | 147.259.741 | - | 147.259.741 |

* No auditadas.

** Se trata de sociedades adquiridas en el ejercicio 2017, que presentan activos con valores razonables por encima del valor neto contable, y por lo tanto en opinión de los Administradores no existe riesgo de recuperabilidad en el valor de las participaciones.

*** Las sociedades Fidere IP 3, S.L.U., Fidere Comunidad, S.L.U., Fidere Vivienda, S.L.U. y Fidere Vivienda 2, S.L.U han repartido dividendos por importe de 110.463 euros, 316.706 euros, 1.845.685 euros y 777.710 euros, respectivamente.

9

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

Ejercicio 2016:

| *Denominación / Domicilio / Actividad | % Participación | Euros | | | | | | | | | |
|--|-----------------|-----------|------------------|--------------------------|-------------------------|------------------|-----------------|-----------|---------------------|--|--|
| | | Capital | Prima de emisión | Resto de Patrimonio Neto | Resultado del ejercicio | Total Patrimonio | Valor en Libros | | | | |
| | | | | | | | Coste | Deterioro | Valor Neto Contable | | |
| Directa | | | | | | | | | | | |
| Fidere Comunidad, S.L. *** (Sociedad Unipersonal) Avda. Manóteras 46 - 28050 Madrid Arrendamiento de viviendas | 100% | 3.002 | 2.889.071 | 8.014.444 | 395.883 | 11.302.400 | 11.794.718 | - | 11.794.718 | | |
| Fidere Vivienda, S.L. (Sociedad Unipersonal) Avda. Manóteras 46 - 28050 Madrid Arrendamiento de viviendas | 100% | 3.002 | 16.955.350 | 34.700.355 | 2.307.707 | 53.966.414 | 48.797.269 | - | 48.797.269 | | |
| Fidere IP 3, S.L. *** (Sociedad Unipersonal), (antes Egicam Plan Joven, S.L.U.) Avda. Manóteras 46 - 28050 Madrid Arrendamiento de viviendas | 100% | 4.805.212 | 3.551.262 | 5.467.107 | 153.421 | 13.977.002 | 8.424.862 | - | 8.424.862 | | |
| Fidere Vivienda 2, S.L. (Sociedad Unipersonal) Avda. Manóteras 46 - 28050 Madrid Arrendamiento de viviendas | 100% | 1.328.000 | 11.925.000 | 2.394.760 | 1.486.961 | 17.134.721 | 16.197.203 | - | 16.197.203 | | |
| Fidere Vivienda 3, S.L. (Sociedad Unipersonal), (antes Yuncai Investments, S.L.U.) Avda. Manóteras 46 - 28050 Madrid Arrendamiento de viviendas | 100% | 3.000 | | 2.033.595 | (7.972) | 2.028.622 | 2.040.823 | - | 2.040.823 | | |

2

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

| | | | | | | | | | |
|--|------|-------------------|-------------------|-------------------|----------------|--------------------|--------------------|----------|--------------------|
| Fidere IP, S.L. (Sociedad Unipersonal), (antes Hercesa Intermediación y Patrimonio, S.L.) Avda. Manoteras 46 - 28050 Madrid Arrendamiento de viviendas ** | 100% | 2.400.000 | - | 635.868 | (238.425) | 2.797.443 | 1.600.000 | - | 1.600.000 |
| Fidere IP 2, S.L. (Sociedad Unipersonal), (antes Ferrocarril Intermediación y Patrimonio, S.L.U.) Avda. Manoteras 46 - 28050 Madrid Arrendamiento de viviendas ** | 100% | 8.800.000 | - | (1.920.556) | (952.180) | 5.927.264 | 6.126.561 | - | 6.126.561 |
| Fidere Gestión de Vivienda, S.L. (Sociedad Unipersonal) Avda. Manoteras 46 - 28050 Madrid Arrendamiento de viviendas ** | 100% | 3.001 | 13.823.687 | (1.215.053) | 19.106 | 12.630.741 | 14.005.156 | - | 14.005.156 |
| Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L. (Sociedad Unipersonal) Avda. Manoteras 46 - 28050 Madrid Arrendamiento de viviendas ** | 100% | 3.003 | 16.453.924 | (11.534.619) | (2.425.709) | 2.496.599 | 4.553.494 | - | 4.553.494 |
| Fidere IP 4, S.L. (Sociedad Unipersonal), (antes Interisolux Alcorcón Vivienda Joven, S.L.) Avda. Manoteras 46 - 28050 Madrid Arrendamiento de viviendas ** | 100% | 390.000 | 2.010.000 | 1.590.376 | 47.259 | 4.037.635 | 2.530.139 | - | 2.530.139 |
| Total | | 17.738.220 | 67.608.294 | 40.166.277 | 786.051 | 126.298.841 | 116.070.225 | - | 116.070.225 |

* No auditadas.

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

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

2

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

Al 31 de diciembre de 2017 los Administradores, de acuerdo con valoraciones internas, consideran que no existen indicios de deterioro en las sociedades participadas que pudieran afectar a la recuperabilidad de las inversiones por los saldos que figuran los saldos registrados en las presentes cuentas anuales.

5.2. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo

El saldo registrado en este epígrafe a 31 de diciembre de 2017 se corresponde con cuentas corrientes con Moriarti Investments, S.L.U. y Spanish Residential (REIT) Holdco S.à r.l. por importe de 57.514 euros y 75.000 euros, respectivamente.

En el ejercicio 2016, el saldo registrado en este epígrafe se correspondía con cuentas corrientes con Fidere Vivienda, S.L.U. y Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U. por importe de 7.899.115 euros y 2.323.233 euros, respectivamente.

6. PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el capital social de la Sociedad asciende a 10.074.324 euros, representado por 10.074.324 acciones de un euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, con una prima de emisión de 91.693.249 euros.

Con fechas 28 de febrero, 29 de marzo, 17 de julio y 18 de julio de 2017 se han recibido aportaciones de Socios por importe de 6.800.000 euros, 1.244.000 euros, 500.000 euros y 200.000 euros, respectivamente, para la adquisición de nuevas sociedades y promociones de viviendas.

Asimismo, en el marco del acuerdo multilateral firmado el 19 de diciembre de 2017 entre la Sociedad con su Accionista principal, por el que se acuerdan distintas medidas para proceder a la refinanciación de las mismas, se ha acordado el reparto de dividendos extraordinarios por parte de la Sociedad a su Accionista principal por importe de 710.610 euros en especie mediante la compensación de reservas voluntarias.

Como consecuencia de la adquisición de las sociedades Fidere IP5, S.L.U. y Tourmalet Propco Investments 2015, S.L.U., durante el ejercicio 2017, el epígrafe de aportación de socios se ha visto incrementado 16.096.741 euros y 668.664 euros respectivamente. (véase Nota 5)

La Sociedad tiene sus acciones admitidas a cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) desde el 29 de junio de 2015 que fueron incorporadas al segmento de SOCIMIs de dicho mercado. En esa misma fecha, Spanish Residential (REIT) HoldCo S.à r.l., accionista único hasta ese momento, vendió 185 acciones de la Sociedad en el MAB, perdiendo por tanto el carácter de unipersonal. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el accionista con participación significativa en la Sociedad 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 Sociedad a 31 de diciembre de 2017 es de 25,37 euros por acción y 24,26 euros por acción de cotización media en el ejercicio 2017.

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 siguientes magnitudes:

- 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 31 de diciembre de 2017, el valor de mercado de las acciones de minoritarios es superior a dos millones de euros.

6.1. Reserva legal

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

De acuerdo con la Ley 11/2009, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta ley no podrá exceder del 20% del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la reserva legal de la Sociedad no se encuentra completamente constituida.

7. PASIVOS FINANCIEROS

7.1. Deudas a corto plazo

El saldo registrado por la Sociedad al 31 de diciembre de 2017 bajo el epígrafe de "Deudas a corto plazo" del balance adjunto, se corresponde con el dividendo activo pendiente de pago, una vez realizado el reparto de dividendos extraordinarios en el marco del acuerdo multilateral firmado el 19 de diciembre de 2017 (ver Nota 6).

7.2. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo

El detalle de este epígrafe durante los ejercicios 2017 y 2016 es el siguiente (en euros):

| | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|--|------------------|------------------|
| Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo | | |
| Cuentas corrientes con empresas del Grupo | 1.250.769 | 6.171.878 |
| Total | 1.250.769 | 6.171.878 |

Cuentas corrientes con empresas del grupo

El saldo registrado por la Sociedad al 31 de diciembre de 2017 y 2016 bajo el epígrafe de "Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo" del balance adjunto, se corresponde con cuentas corrientes por cesión de tesorería con sociedades del grupo.

Durante el ejercicio 2016 los intereses devengados y registrados en el epígrafe "Gastos financieros con empresas del grupo" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, ascendieron a 29.514 euros.

7.3. Información sobre el período medio de pago a proveedores.

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

| | 2017 | 2016 |
|---|---------|---------|
| | Días | Días |
| Periodo medio de pago a proveedores | 56 | 38 |
| Ratio de operaciones pagadas | 49 | 47 |
| Ratio de operaciones pendientes de pago | 12 | 18 |
| | Euros | Euros |
| Total pagos realizados | 891.950 | 520.549 |
| Total pagos pendientes | 164.664 | 261.089 |

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

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

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

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

8. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACION FISCAL

8.1. Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

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

| | Euros | |
|----------------------------|-----------|------------|
| | 2017 | 2016 |
| Saldos acreedores: | | |
| Hacienda Pública acreedora | 40 | 703 |
| Total | 40 | 703 |

8.2. Cálculo del Impuesto de Sociedades

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

| | Euros | |
|--|------------------|----------------|
| | 2017 | 2016 |
| Resultado contable antes de impuestos | 2.884.938 | 729.145 |
| Diferencias Permanentes | | |
| Dividendos | (3.650.564) | (575.801) |
| Diferencias Temporales | | |
| Gastos financieros derivados de deudas con entidades del grupo (art. 15 h) L.I.S.) | | 29.514 |
| Base imponible (negativa) | (765.626) | 182.875 |
| Cuota fiscal (25%) | - | - |
| Cuota fiscal (0%) | - | - |
| Gasto / Ingreso por Impuesto de Sociedades | - | - |

La Sociedad no ha reconocido Bases Imponibles Negativas en el ejercicio 2017 de acuerdo con el Régimen SOCIMI aplicado por la Sociedad, al considerar que no serán recuperables en el plazo exigido por la legislación vigente.

8.3. Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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

Al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 la Sociedad tiene abiertos a inspección por las autoridades fiscales los principales impuestos que le son aplicables sobre los que no haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años (10 años para las bases imponibles pendientes de compensación). Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

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

| | Ejercicio 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. | Resultados negativos de ejercicios anteriores al 1 de enero de 2013: (836) euros. |
| b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley | Beneficios del 2017 propuestos a reservas: 288.493,75 euros a reserva legal. Beneficios del 2016 a reservas: 72.914,50 euros a reserva legal. Beneficio del 2015 a reservas: 0 euros a reserva legal y/o reservas voluntarias. Beneficios del 2014 a reservas: 0 euros a reserva legal y/o reservas voluntarias. Beneficios del 2013 a reservas: 0 euros a reserva legal y/o reservas voluntarias. |
| a. Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general | - |
| b. Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% | - |
| c. Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% | Beneficios del 2017 propuestos a reservas: 288.493,75 euros a reserva legal. Beneficios del 2016 a reservas: 72.914,50 euros a reserva legal. |
| c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley | Distribución de dividendos propuestos del 2017: 2.596.443,78 euros. Distribución de dividendos del 2016: 656.230,50 euros. Distribución de dividendos del 2015: 0 euros. Distribución de dividendos del 2014: 0 euros. Distribución de dividendos del 2013: 0 euros. |
| a. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general | - |
| b. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 en adelante) | - |
| c. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0% | Distribución de dividendos propuestos del 2017: 2.596.443,78 euros. Distribución de dividendos del 2016: 656.230,50 euros. |
| d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, | - |
| a. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general. | - |
| b. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19% | - |
| c. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0% | Distribución dividendos 2017: 710.610 euros (Fecha: 29.12.2017) |
| e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores | Dividendos del 2017: Pendiente de JGA. Dividendos del 2016: 15 de junio de 2017. En ejercicios anteriores el resultado ha sido negativo, no existiendo por lo tanto reservas positivas. En la nota 6 se detallan las aportaciones y devoluciones de aportaciones. |
| f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial | - |

| | |
|---|--|
| <p>g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Fidere Vivienda S.L.U: 20 de junio de 2013. • Fidere Vivienda 2 S.L.U: 2 de diciembre de 2014. • Fidere Comunidad S.L.U: 20 de junio de 2013. • Fidere Vivienda 3 S.L.U. (anterior denominación social Yuncal Investments S.L.U.): 4 de julio de 2016. • Fidere IP S.L.U. (anterior denominación social Hercesa Intermediación y Patrimonios, S.L): 14 de julio de 2016. • Fidere Gestión de Vivienda S.L.U.: 27 de septiembre de 2016. • Fidere Gestión de Vivienda 2 S.L.U.: 27 de septiembre de 2016. • Fidere IP 4, S.L.U. (anterior denominación social Interisolux Alcorcón Vivienda Joven, S.L.): 30 de diciembre de 2016. • Fidere IP 5, S.L.U. (anterior denominación Gestora de Desarrollos y Arrendamientos S.L.U.): 16 de febrero de 2017. • Fidere Vivienda 4, S.L.U. (anterior denominación social Dorado Directorship, S.L.): 3 de febrero de 2017. • Anetorre Propco, S.L.U.: 28 de septiembre de 2017. • Tourmalet Propco Investments 2015, S.L.U.: 28 de septiembre de 2017. |
| <p>h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley</p> | <p>Fidere Vivienda S.L.U.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Carabanchel 03 • Carabanchel 09 • Carabanchel 12 • Carabanchel 15 • Carabanchel 18 • Carabanchel 19 • Carabanchel 20 • Lopez de Vega 10 • SCA 01 • Vallecas 02 • Vallecas 03 • Vallecas 05 <p>Fidere Vivienda 2 S.L.U.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Paracuellos del Jarama 01 • Paracuellos del Jarama 02 • Torrejón de Ardoz 02 • Torrejón de Ardoz 03 <p>Fidere Comunidad S.L.U.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Alcorcón 01 • Barcelona 01 • Guadalajara 01 • Valdemoro 01 • Rivas 01 <p>Fidere Vivienda 3, S.L.U. (anterior denominación social Yuncal Investments S.L.U.):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Torrejón de Ardoz 04 • Torrejón de Ardoz 05 <p>Fidere IP S.L.U. (anterior denominación social Hercesa Intermediación y Patrimonios, S.L.):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Móstoles • Alcalá <p>Fidere Gestión de Vivienda S.L.U.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Carabanchel 31 • Vallecas 22 • Vallecas 35 • Vallecas 36 |

| | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> • Vallecas 50 • Vara del Rey 12 <p>Fidere Gestión de Vivienda 2 S.L.U:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tres Cantos: Avenida Castilla León 9 • Tres Cantos: Avenida Madrid 7 • Colmenar 01 • Mostoles 01 • Torrejón de Ardoz 01 <p>Fidere Vivienda 4, S.L.U.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Méndez Álvaro <p>Fidere IP 4, S.L.U. (anterior denominación social Interisolux Alcorcón Vivienda Joven, S.L.):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Alcorcón <p>Fidere IP 5, S.L.U. (anterior denominación Gestora de Desarrollos y Arrendamientos S.L.U.)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tres Cantos 1.2.A • Tres Cantos 1.2.B <p>Anetorre Propco, S.L.U.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pujos (L'Hospitalet de Llobregat) • La Reina (Valencia) • Enrique I/Fernando IV (Chiclana de la Frontera) • Santa Teresa (Gava) • Villar (Barcelona) <p>Tourmalet Propco Investments 2015, S.L.U.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bartolejos • D-127 Real (Arganda del Rey) • D-189 del Sacrificio (Majadahonda) • Siete Revueltas (San Lucar de Barrameda) • Renta Bara (Pozuelo de Alarcon) • Roger de Lluria (Tarragona) • Siglo XXI (Valladolid) |
| <p>i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.</p> | - |

9. INGRESOS Y GASTOS

9.1. Importe neto de la cifra de negocios

Durante el ejercicio 2017 la Sociedad ha reconocido en este epígrafe los ingresos por los dividendos recibidos de las filiales, que ascienden a 3.650.564 euros.

Con fecha 26 de junio de 2017, se han recibido dividendos de Fidere IP 3, S.L.U., Fidere Comunidad, S.L.U., Fidere Vivienda, S.L.U. y Fidere Vivienda 2, S.L.U. por importe de 110.463 euros, 316.706 euros, 1.845.685 euros y 777.710 euros, respectivamente, aprobados por el Socio Único con fecha 26 de junio de 2017.

Adicionalmente, en el marco del acuerdo multilateral firmado el 19 de diciembre de 2017 entre la Sociedad y las empresas del grupo, por el que se acuerdan distintas medidas para proceder a la refinanciación de las mismas, la Sociedad ha recibido un dividendo de Fidere IP 2, S.L.U. por importe de 600.000 euros.

Asimismo, durante el ejercicio 2016 la Sociedad registró en este epígrafe los ingresos por los dividendos recibidos de las filiales (575.801 euros), así como los ingresos relacionados con la financiación entregada a las filiales (858.313 euros).

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

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

9.2. Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2017 y 2016 es el siguiente:

| | Euros | |
|--|----------------|----------------|
| | 2017 | 2016 |
| Servicios profesionales independientes | 717.456 | 631.535 |
| Primas de seguros | 32.805 | 42.570 |
| Servicios bancarios | 1.215 | 928 |
| Otros gastos | 14.150 | 18 |
| Tributos | - | 689 |
| Total | 765.626 | 675.740 |

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

Durante los ejercicios 2017 y 2016, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad Deloitte, S.L., han sido los siguientes:

| | Euros | |
|--|---------------|---------------|
| | 2017 | 2016 |
| Servicios de Auditoría | 40.000 | 39.600 |
| Total Servicios de Auditoría y Relacionados | 40.000 | 39.600 |

Durante los ejercicios 2017 y 2016, el auditor Deloitte, S.L. ni empresas vinculadas al mismo, no ha prestado a la Sociedad ningún otro servicio diferente a los descritos en el cuadro anterior.

10. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

El detalle de los saldos mantenidos con empresas del grupo y asociadas durante los ejercicios 2017 y 2016, así como el detalle de las principales transacciones realizadas con dichas sociedades se indica a continuación (en euros):

Ejercicio 2017:

| | Saldos | | Transacciones | |
|---|--|--------------------|------------------|--------------------------------------|
| | Deudores | Acreedores | Gasto financiero | Importe neto de la cifra de negocios |
| | Corto Plazo - Financieros (Notas 5.2. y 7.2) | | | |
| Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l. | 75.000 | - | - | - |
| Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U. | - | - | - | 1.845.685 |
| Fidere Comunidad, S.L.U. | - | - | - | 110.463 |
| Fidere IP 3, S.L.U. (antes Egicam Plan Joven, S.L.U.) | - | - | - | 777.710 |
| Fidere Vivienda 2, S.L.U. | - | - | - | 316.706 |
| Fidere IP 2, S.L.U. (antes Ferrocarril Intermediación y Patrimonio, S.L.U.) | - | - | - | 600.000 |
| Fidere IP 5, S.L.U. (antes Gestora de Desarrollos y Arrendamientos S.L.U.) | - | (1.250.769) | - | - |
| Moriarti Investments, S.L.U. | 57.514 | - | - | - |
| Total | 132.514 | (1.250.769) | - | 3.650.564 |

Ejercicio 2016:

| | Saldos | | Transacciones | |
|---|--|--------------------|------------------|--------------------------------------|
| | Deudores | Acreedores | Gasto financiero | Importe neto de la cifra de negocios |
| | Corto Plazo - Financieros (Notas 5.2. y 7.2) | | | |
| Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l. | - | - | (29.514) | - |
| Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U. | - | (543.551) | - | - |
| Fidere Comunidad, S.L.U. | - | (1.380.298) | - | 215.215 |
| Fidere IP 3, S.L.U. (antes Egicam Plan Joven, S.L.U.) | - | (473.098) | - | 1.218.899 |
| Fidere Vivienda 2, S.L.U. | - | (2.988.924) | - | - |
| Fidere IP 2, S.L.U. (antes Ferrocarril Intermediación y Patrimonio, S.L.U.) | - | (732.346) | - | - |
| Fidere Vivienda 3, S.L.U. (antes Yuncai Investments S.L.U.) | - | (35.000) | - | - |
| Fidere IP, S.L.U. (antes Hecesa Intermediación y Patrimonio, S.L.) | - | (18.661) | - | - |
| Fidere Vivienda, S.L.U. | 7.899.115 | - | - | - |
| Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U. | 2.323.233 | - | - | - |
| Total | 10.222.348 | (6.171.878) | (29.514) | 1.434.114 |

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Sociedad no mantiene contratos formalizados con sus Accionistas, donde Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l., es propietaria del 99,05% de la Sociedad. Si bien, durante los ejercicios 2017 y 2016 se realizaron varias operaciones en el marco de dos acuerdos multilaterales firmados por varias sociedades del grupo para la cancelación, compensación y capitalización de créditos, cancelación de deuda intra grupo y devolución de prima de emisión, donde ha participado como parte deudora la sociedad Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l., accionista mayoritario de la Sociedad.

Asimismo, durante el ejercicio 2016 y en el marco de dichas operaciones y para la financiación de la compra de activos se formalizaron contratos con Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l., y con

Tethys Investments, S.L., accionista único de Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l, que al 31 de diciembre de 2016 y fueron cancelados.

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

10.1 Retribuciones a los Administradores y a la Alta Dirección

En los ejercicios 2017 y 2016, los miembros del Consejo de Administración y Alta Dirección, no han percibido retribución alguna (sueldos, dietas, otros conceptos, planes de pensiones, primas de seguro de responsabilidad civil, indemnizaciones por cese, pagos basados en instrumentos de patrimonio, retribución personas físicas que representan a la Sociedad). Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

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

La Sociedad no tiene suscrito ningún contrato de alta dirección y adicionalmente durante los ejercicios 2017 y 2016 no ha tenido personal, siendo la Sociedad gestionada por los miembros del Consejo de Administración (3 miembros, todos ellos hombres).

La Sociedad al 31 de diciembre de 2017 y 2016, no tiene personal empleado.

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

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

11. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

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

12. POLÍTICA Y GESTIÓN DEL RIESGO

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

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

a) Riesgo de mercado

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

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

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

b) Riesgo de crédito

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

c) Riesgo de liquidez

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

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

d) Riesgo fiscal

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

13. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 31 de enero de 2018 la Sociedad ha adquirido la participación de la sociedad Pegarena Subsocimi, S.L.U. Esta sociedad incorpora un total de 23 viviendas y 44 plazas de aparcamiento no vinculadas sitas en las localidades de Cabanillas de la Sierra (Madrid) y Reina (Valencia). El precio de la adquisición asciende a 1 euro.

El día 16 de marzo de 2018 le fue notificado a la sociedad Fidere IP 4, S.L.U. un acuerdo de Inicio de Procedimiento de Declaración de Responsabilidad Tributaria por las deudas consecuencia de las actuaciones inspectoras seguidas frente al Grupo Isolux Corsan. El fundamento utilizado en la Propuesta de Derivación es el artículo 66 TRLIS (vigente en los ejercicios objeto de regularización) según el cual las sociedades del grupo fiscal responderán solidariamente del pago de la deuda tributaria por el impuesto sobre sociedades. En este sentido, dado que en los ejercicios 2009 y 2010 Fidere IP 4, S.L.U. formaba parte de dicho grupo fiscal se propone considerar a dicha sociedad responsable solidaria de la deuda tributaria que pueda surgir de las actuaciones inspectoras seguidas frente al Grupo Isolux Corsan. A la fecha actual la Administración no ha dictado la liquidación final del procedimiento inspector, si bien en base a la información disponible la deuda podría ser exigible hasta un total de 31 millones de euros. En el marco de dicha Propuesta de Derivación, el 16 de marzo de 2018 también le fue comunicado a Fidere IP 4, S.L.U. un acuerdo de adopción de medidas cautelares por el que se acordó adoptar el embargo preventivo de los bienes de su titularidad, frente al que Fidere IP 4 ha presentado recurso de reposición. Asimismo, ha solicitado ampliación de plazo para presentar alegaciones al Procedimiento de Derivación de responsabilidad.

En relación con el anterior procedimiento cabe indicar que en los ejercicios 2009 y 2010 el grupo fiscal de Grupo Isolux Corsan estaba compuesto de 63 entidades además de Fidere IP 4, S.L.U. (quien no

forma parte de dicho grupo desde la adquisición por la Sociedad en diciembre de 2016). Asimismo, la deuda tributaria y el acuerdo de rectificación se debe a ajustes realizados a otras sociedades de dicho grupo fiscal, no a Fidere IP 4.

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales no puede decirse que dicha responsabilidad se vaya finalmente a derivar, ni en caso de que finalmente se acuerde la derivación su importe es actualmente indeterminado ya que depende de la liquidación final y el pago de liquidaciones tanto por Grupo Isolux Corsan como por cualquier otro responsable solidario reduciría el importe exigible a Fidere IP 4, S.L.U. Asimismo, cualquier importe que se ejecutase a Fidere IP 4, S.L.U. por la deuda tributaria que le fuera derivada, podría dar lugar a un derecho de repetición frente al Grupo Isolux Corsan. Sobre la base de lo anterior, y en atención a la información disponible a la fecha, los Administradores de la Sociedad Dominante esperan que finalmente no se deriven pasivos significativos que puedan tener un impacto material para el Grupo

Con fecha 13 de abril de 2018, la Sociedad ha alcanzado un acuerdo vinculante con una entidad bancaria internacional, en virtud del cual, algunas de las sociedades dependientes recibirán financiación por un importe total máximo de 543 millones de euros. La financiación se destinará principalmente a refinanciar las financiaciones existentes de ciertas filiales, costes de la propia financiación, la distribución de reservas de las sociedades del grupo y financiar las necesidades de capex del grupo. Las sociedades prestatarias del Grupo son: Fidere Comunidad, S.L.U., Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U., Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U., Fidere IP, S.L.U., Fidere IP 2, S.L.U., Fidere IP 3, S.L.U., Fidere Vivienda 2, S.L.U., Fidere Vivienda 4, S.L.U., Fidere IP 6, S.L.U., Fidere Vivienda 3, S.L.U. y Fidere Vivienda, S.L.U. Las principales características incluyen: Vencimiento de 2 años, ampliable por 3 plazos sucesivos de un año cada uno de ellos (esto es, hasta un máximo de 5 años), un único pago en la fecha de vencimiento aplicable; con un tipo de interés: Euribor + 2,50%, pagadero trimestralmente.

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2017

Este Informe de Gestión correspondiente al ejercicio 2017 se presenta por los Administradores de la Sociedad, en cumplimiento de lo previsto en los artículos 253 y 262 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, para su aprobación por parte de los accionistas.

1 Situación de la Sociedad

1.1 Situación del mercado

Nos encontramos ante un momento de auge del mercado residencial.

Los precios en el mercado residencial han crecido un 6,7% en este ejercicio, según la información estadística publicada por el INE, siendo de un 4,5% en 2016.

El precio medio de los alquileres ha aumentado un 18,4% a nivel nacional durante 2017.

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

1.2 Estructura organizativa y funcionamiento

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

Al 31 de diciembre de 2017, el capital suscrito de la Sociedad se compone de 10.074.324 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas pertenecientes a una única clase y serie, estando totalmente suscritas y desembolsadas, lo que supone un capital social escriturado de 10.074.324 euros. Dichas acciones han sido emitidas con una prima de emisión de 112.505.695 euros.

Con fecha 25 de julio de 2013 se elevó a público el acuerdo del Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l., por el que se aprobó el acogimiento de la Sociedad al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("**SOCIMI**"), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre.

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

La Sociedad Dominante y las Sociedades Dependientes listadas a continuación se encuentran reguladas por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). En concreto, las Sociedades Dependientes acogidas a dicho régimen especial son:

- Fidere Vivienda, S.L.U. (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2013).
- Fidere Comunidad, S.L.U. (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2013).
- Fidere Vivienda 2, S.L.U. (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2014).
- Fidere Vivienda 3, S.L.U., (anteriormente denominada Yuncai Investments, S.L.U.), (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2016).
- Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U. (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2016).
- Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U. (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2016).
- Fidere IP, S.L.U. (anteriormente denominada 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 IP 5, S.L.U. (anteriormente denominada Gestora de Desarrollos y Arrendamientos 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.) (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2017).
- Anetorre Propco, S.L.U. (incorporación al Grupo con efectos desde 1 de enero de 2017),
- Tourmalet Propco Investments 2015, S.L.U. (incorporación al Grupo con efectos desde 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.

Asimismo, dentro del perímetro de consolidación contable a 31 de diciembre de 2017 se encontraban otras sociedades (Fidere IP 2, S.L.U. (anteriormente denominada Ferrocarril Intermediación y Patrimonios, S.L.U.), Fidere IP 3, S.L.U. (anteriormente denominada Egicam Plan Joven, S.L.U.) y Fidere IP 6, S.L.U., que han quedado excluidas del Grupo SOCIMI con efectos de 1 de enero de 2017

Durante el presente ejercicio, el Grupo ha realizado su actividad en un único segmento de actividad, el de arrendamiento de viviendas en el Sector Residencial en zonas geográficas de toda España pero principalmente en la Comunidad de Madrid.

Las inversiones realizadas por el Grupo durante este ejercicio y los precedentes son las siguientes:

- Compraventa realizada en fecha 31 de octubre de 2013 de 12 promociones inmobiliarias compuestas por 1.275 inmuebles sitos en la Comunidad de Madrid (principalmente en las poblaciones de Carabanchel y Vallecas) a la EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE MADRID, S.A. Dichos inmuebles se detallan como siguen: 1.208 viviendas de protección oficial (con 1.145 garajes y 923 trasteros vinculados), 44 garajes, 2 trasteros y 21 locales no vinculados.
- Compraventa realizada el 5 de febrero de 2014 de 6 promociones inmobiliarias sitas en la Comunidad de Madrid (en las poblaciones de Rivas, Móstoles, Alcorcón y Valdemoro), Barcelona y Guadalajara compuestas por 436 inmuebles a la SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A. (SAREB). Dichos inmuebles se detallan como siguen: 415 viviendas de protección oficial (con 358 garajes y 170 trasteros vinculados), 14 garajes y 7 locales no vinculados.
- Compraventa realizada el 29 de diciembre de 2014 de 4 promociones inmobiliarias sitas en la Comunidad de Madrid (en las poblaciones de Paracuellos del Jarama y Torrejón de Ardoz) compuestas por 660 inmuebles que se detallan como siguen: 557 viviendas de protección oficial (con 557 garajes y 557 trasteros vinculados), 83 garajes y 20 locales no vinculados.
- Activos inmobiliarios asociados a la adquisición de la sociedad Egicam Plan Joven, S.L.U. que se compone de 2 promociones inmobiliarias sitas en la Comunidad de Madrid (en las poblaciones de Móstoles y Getafe) compuestas por 508 viviendas de protección oficial (con 730 garajes y 508 trasteros vinculados).
- También en fecha 14 de julio de 2016 se adquirió la Sociedad Yuncai Investments S.L. (actualmente Fidere Vivienda 3 S.L.U) por la que se adquieren 2 promociones sitas en la localidad de Torrejón de Ardoz por la que se adquieren 475 viviendas (con 475 plazas de aparcamiento y 475 trasteros anejos) y 314 garajes no vinculados y 39 locales comerciales.
- Compraventa realizada el 14 de julio de 2016 de la sociedad Hercesa Intermediación y Patrimonios (actualmente denominada Fidere IP, SLU) por la que se adquieren una promoción sita en Móstoles con 99 viviendas (con 99 trasteros y 99 plazas de parking vinculadas) y 25 parkings no vinculados, a lo que se sumó la compraventa de una promoción en Alcalá de Henares compuesta de 80 viviendas (junto con 80 plazas de aparcamiento y trasteros vinculados) y 40 garajes no vinculados.

- Con fecha de 27 de septiembre de 2016, la Sociedad ha añadido al perímetro mediante la compra venta de participaciones de tres sociedades diferente un total de 13 promociones situadas en la Comunidad de Madrid (en los municipios de Madrid, Las Rozas, Alcalá de Henares, Tres Cantos, Móstoles, Colmenar y Torrejón de Ardoz) con 2.001 viviendas (con 2807 garajes vinculados y 1939 trasteros vinculados) y con 50 plazas de garaje no vinculadas y 4 locales comerciales.
- Compraventa realizada el 30 de diciembre de 2016 de la sociedad Interisolux Alcorcón Vivienda Joven S.L. por la que se adhiere una promoción sita en Alcorcón con 138 viviendas (con 138 trasteros y 138 plazas de parking vinculadas) y 25 plazas de aparcamiento no vinculadas.
- El día 16 de febrero de 2017 se adquirió las participaciones sociales de la sociedad Gestora de Desarrollos y Arrendamientos S.L. (ahora denominada Fidere IP 5, S.L.U.) por la que se incorporaron al perímetro 2 promociones localizadas en la ciudad de Tres Cantos con 576 viviendas (con 576 trasteros y plazas de aparcamiento vinculadas) y 23 plazas de parking no vinculadas.
- Compraventa realizada el 2 de marzo de 2017 de la sociedad Fidere Vivienda 4 S.L.U. (anteriormente denominada Dorado Directorship S.L.) por la que se adquiere una nueva promoción situada en Madrid con un total de 258 viviendas, 299 plazas de garaje y 12 locales comerciales.
- Activos inmobiliarios adquiridos por la sociedad Fidere IP 6, S.L.U. (anteriormente denominada Inversiones Cacimba S.L.) por la que se adhieren al perímetro 100 viviendas (con 100 trasteros y plazas de garaje vinculados) y 23 plazas de garaje no anejas sitas en la ciudad de Móstoles.
- Con fecha 28 de septiembre de 2017, a través de la compra de la totalidad de las participaciones sociales de las sociedades Anetorre Propco, S.L.U. y Tourmalet Propco Investments 2015, S.L.U. se añadieron al perímetro 175 viviendas, 48 plazas de garaje, 11 trasteros y 2 locales comerciales sitios en diferentes emplazamientos del territorio peninsular español entre los que destacan Madrid, Cataluña y Andalucía.

2 Evolución y resultado de los negocios

2.1 Evolución y resultados de los negocios durante el ejercicio 2017

Durante el año 2017, la Sociedad ha incurrido en gastos por servicios exteriores en 765.627 euros, habiendo recibido ingresos por dividendos de sus sociedades dependientes en el ejercicio 2017 por importe de 3.650.564 euros.

El resultado del ejercicio de la Sociedad supone un ingreso por importe de 2.884.938 euros.

2.2 Expectativas para 2018

Durante el ejercicio 2018 la política de la Sociedad y del grupo de sociedades dependientes del cual es cabecera, se centrará en incluir en el perímetro de consolidación de nuevos activos inmobiliarios con la finalidad de fortalecer el portfolio, aumentar el importe neto de la cifra de negocios y continuar con su política de crecimiento.

Asimismo, la Sociedad y su grupo tiene por objetivo mantener los porcentajes de ocupación durante el ejercicio 2018 y aumentar los ingresos de arrendamiento derivados de una mejor gestión de sus activos inmobiliarios.

3. Cuestiones relativas al medioambiente

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

con patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales consolidadas respecto a información de cuestiones medioambientales.

4 Liquidez y recursos de capital

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

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

5 Circunstancias importantes ocurridas tras el cierre del ejercicio

Con fecha 31 de enero de 2018 se ha adquirido las participaciones de la Sociedad Pegarena Subsocimi, S.L.U., sociedad que se incorpora con 26 viviendas y 44 plazas de aparcamiento sitas en las localidades de Madrid y Valencia.

6 Actividades de I+D+i

La Sociedad no ha incurrido en ningún gasto en materia de investigación y desarrollo durante los ejercicios 2017 y 2016.

7 Adquisición y enajenación de acciones propias

Durante los ejercicios 2017 y 2016, la Sociedad no ha realizado ninguna operación que haya supuesto adquisición o enajenación de acciones propias

8 Política y gestión del riesgo

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

a) Riesgo de mercado

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

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

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

b) Riesgo de crédito

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

c) Riesgo de liquidez

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

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

d) Riesgo fiscal

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

9 Otra información relevante

9.1 Información bursátil

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

El valor de cotización al 31 de diciembre de 2017 ha sido de 25,37€ por acción y el valor de cotización medio en el ejercicio 2017 ha sido de 24,26€ por acción.

9.2 Política de pago de dividendos

Las SOCIMI se hayan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus Accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

- a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.
- b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a las que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, realizadas una vez transcurridos los plazos a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de esta Ley, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberá reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión. En su defecto, dichos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión. Si los elementos objeto de reinversión se transmiten antes del plazo de mantenimiento, aquellos beneficios deberán distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios, en su caso, que procedan del ejercicio en el que se han transmitido. La obligación de distribuir, no alcanza, en su caso, a la parte de estos

beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributará por el régimen fiscal especial establecido en dicha Ley.

- c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente con el acuerdo al que se refiere el apartado anterior.

La reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley no podrá exceder del 20% del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

9.3 Hechos posteriores

Con fecha 31 de enero de 2018 la Sociedad ha adquirido la participación de la sociedad Pegarena Subsocimi, S.L.U. Esta sociedad incorpora un total de 23 viviendas y 44 plazas de aparcamiento no vinculadas sitas en las localidades de Cabanillas de la Sierra (Madrid) y Reina (Valencia). El precio de la adquisición asciende a 1 euro.

El día 16 de marzo de 2018 le fue notificado a la sociedad Fidere IP 4, S.L.U. un acuerdo de Inicio de Procedimiento de Declaración de Responsabilidad Tributaria por las deudas consecuencia de las actuaciones inspectoras seguidas frente al Grupo Isolux Corsan. El fundamento utilizado en la Propuesta de Derivación es el artículo 66 TRLIS (vigente en los ejercicios objeto de regularización) según el cual las sociedades del grupo fiscal responderán solidariamente del pago de la deuda tributaria por el impuesto sobre sociedades. En este sentido, dado que en los ejercicios 2009 y 2010 Fidere IP 4 formaba parte de dicho grupo fiscal se propone considerar a dicha sociedad responsable solidaria de la deuda tributaria que pueda surgir de las actuaciones inspectoras seguidas frente al Grupo Isolux Cosan. A la fecha actual la Administración no ha dictado la liquidación final del procedimiento inspector, si bien en base a la información disponible la deuda podría ser exigible hasta un total de 31 millones de euros. En el marco de dicha Propuesta de Derivación, el 16 de marzo de 2018 también le fue comunicado a Fidere IP 4, S.L.U. un acuerdo de adopción de medidas cautelares por el que se acordó adoptar el embargo preventivo de los bienes de su titularidad, frente al que Fidere IP 4 ha presentado recurso de reposición. Asimismo, ha solicitado ampliación de plazo para presentar alegaciones al Procedimiento de Derivación de responsabilidad.

En relación con el anterior procedimiento cabe indicar que en los ejercicios 2009 y 2010 el grupo fiscal de Grupo Isolux Corsan estaba compuesto de 63 entidades además de Fidere IP 4, S.L.U. (quien no forma parte de dicho grupo desde la adquisición por la Sociedad en diciembre de 2016). Asimismo, la deuda tributaria y el acuerdo de rectificación se debe a ajustes realizados a otras sociedades de dicho grupo fiscal, no a Fidere IP 4, S.L.U.

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales no puede decirse que dicha responsabilidad se vaya finalmente a derivar, ni en caso de que finalmente se acuerde la derivación su importe es actualmente indeterminado ya que depende de la liquidación final y el pago de liquidaciones tanto por Grupo Isolux Corsan como por cualquier otro responsable solidario reduciría el importe exigible a Fidere IP 4 S.L.U. Asimismo, cualquier importe que se ejecutase a Fidere IP 4, S.L.U. por la deuda tributaria que le fuera derivada, podría dar lugar a un derecho de repetición frente al Grupo Isolux Corsan. Sobre la base de lo anterior, y en atención a la información disponible a la fecha, los Administradores de la Sociedad Dominante esperan que finalmente no se deriven pasivos significativos que puedan tener un impacto material para el Grupo.

Con fecha 13 de abril de 2018, la Sociedad ha alcanzado un acuerdo vinculante con una entidad bancaria internacional, en virtud del cual, algunas de las sociedades dependientes recibirán financiación por un importe total máximo de 543 millones de euros. La financiación se destinará principalmente a refinanciar las financiaciones existentes de ciertas filiales, costes de la propia financiación, la distribución de reservas de las sociedades del grupo y financiar las necesidades de capex del grupo. Las sociedades prestatarias del Grupo son: Fidere Comunidad, S.L.U., Fidere Gestión

de Vivienda 2, S.L.U., Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U., Fidere IP, S.L.U., Fidere IP 2, S.L.U., Fidere IP 3, S.L.U., Fidere Vivienda 2, S.L.U., Fidere Vivienda 4, S.L.U., Fidere IP 6, S.L.U., Fidere Vivienda 3, S.L.U. y Fidere Vivienda, S.L.U. Las principales características incluyen: Vencimiento de 2 años, ampliable por 3 plazos sucesivos de un año cada uno de ellos (esto es, hasta un máximo de 5 años), un único pago en la fecha de vencimiento aplicable; con un tipo de interés: Euribor + 2,50%, pagadero trimestralmente.

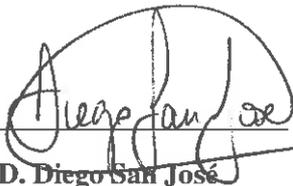
DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales y el informe de gestión individuales de Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2017 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el consejo de administración en fecha 20 de abril de 2018 y (iii) comprenden 45 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 45, ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por el secretario no consejero y siendo firmada la presente hoja, la anterior y la siguiente por los señores consejeros como diligencia de firma el 20 de abril de 2018.



D. Jean-François Bossy

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

DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales individuales y el informe de gestión individuales de Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2017 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el consejo de administración en fecha 20 de abril de 2018 y (iii) comprenden 45 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 45, ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por el secretario no consejero y siendo firmada la presente hoja, la anterior y la siguiente por los señores consejeros como diligencia de firma el 20 de abril de 2018.



D. Diego San José

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

DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales y el informe de gestión individuales de Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2017 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el consejo de administración en fecha 20 de abril de 2018 y (iii) comprenden 45 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 45, ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por el secretario no consejero y siendo firmada la presente y las 2 hojas anteriores por los señores consejeros como diligencia de firma el 20 de abril de 2018.



D. Jean-Christophe Dubois

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

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

1. INTRODUCCIÓN

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

2. DEFINICIÓN DE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y ENTORNO DE CONTROL

2.1 El consejo de administración

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

2.1.1 D. Jean François Bossy (presidente);

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

2.1.3 D. Jean-Christophe Dubois (vocal).

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

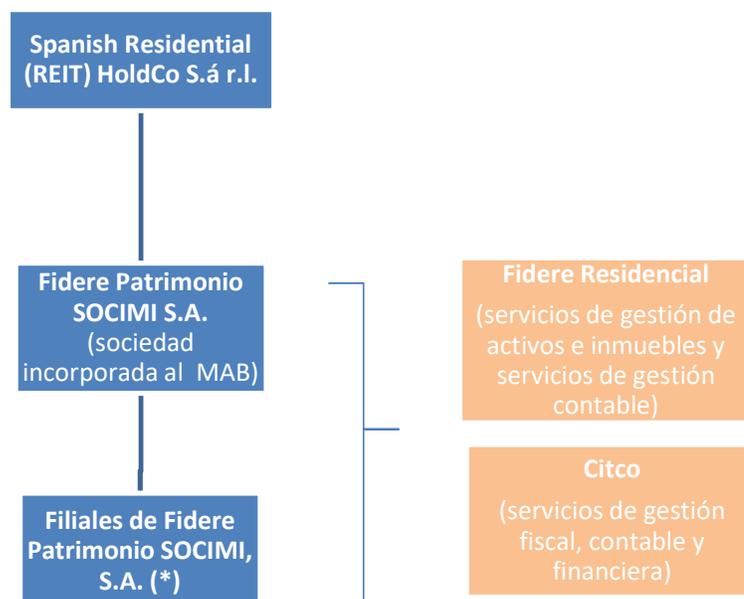
A la vista de lo anterior, el consejo de administración es el órgano responsable, no sólo de la existencia y mantenimiento del sistema de control interno, sino también de su diseño, implementación, funcionamiento y supervisión.

2.2 Organigrama con identificación de departamentos y personas afectadas

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

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

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



(*) Las filiales de Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. son Fidere Vivienda, S.L.U., Fidere Vivienda 2, S.L.U., Fidere Vivienda 3, S.L.U., Fidere Vivienda 4, S.L.U., Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U., Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U., Fidere IP, S.L.U., Fidere IP 2, S.L.U., Fidere IP 3, S.L.U., Fidere IP 4, S.L.U., Fidere IP 5, S.L.U., Fidere Comunidad, S.L.U., Fidere IP 6, S.L.U., Anetorre Propco, S.L.U. y Tourmalet Propco Investments 2015, S.L.U.

2.3 Externalización de servicios

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

2.3.1 Fidere Residencial

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

- (a) Preparación del plan de negocio y presupuesto anuales, sujeto a la aprobación de los órganos de administración de las entidades del Grupo Fidere.
- (b) Supervisión del estado y condición de los inmuebles.

- (c) Servicios generales de gestión de la propiedad, tales como el cobro de la renta a los arrendatarios o la recepción de notificaciones enviadas por los mismos.
- (d) Mantenimiento de una base de datos de las propiedades.
- (e) Asesoramiento en relación con las reparaciones a llevar a cabo por el propietario.
- (f) Preparación de informes periódicos en relación con las propiedades.
- (g) Gestión de los seguros de las propiedades.
- (h) En su caso, coordinación del asesoramiento legal relacionado con las propiedades.
- (i) Cooperación con los valoradores contratados por el propietario.
- (j) Servicios contables: contabilidad general, contabilización de operaciones societarias, elaboración de los estados financieros individuales de las sociedades del grupo y preparación de informes, entre otros.

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

2.3.2 Citco

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

- (a) Fiscal: gestiones con la AEAT, preparación y presentación de impuestos, gestión de la renovación de certificados fiscales, etc.
- (b) Financiera/contable: Elaboración de de los estados financieros consolidados del grupo, prestación de servicios de soporte y supervisión contable.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Riesgos financieros derivados del nivel de endeudamiento de las sociedades del Grupo Fidere.
- Riesgos operativos:
 - riesgos de cambios normativos;

- riesgos asociados al arrendamiento de viviendas con algún régimen de protección; y
- riesgos de posibles conflictos de interés derivados de la dedicación a otras actividades por parte de los consejeros de la Sociedad o como consecuencia de que el accionista de control de la Sociedad sea el mismo que el de Fidere Residencial.
- Riesgos asociados al sector inmobiliario:
 - carácter cíclico del sector;
 - concentración geográfica de producto y mercado;
 - riesgos derivados de la posible oscilación de la demanda para los inmuebles y su consecuente disminución en los precios de arrendamiento;
 - riesgos vinculados al nivel de ocupación de los inmuebles;
 - riesgos vinculados al cobro de las rentas mensuales bajo los contratos de arrendamiento en caso de disminución en la solvencia de los inquilinos;
 - riesgos asociados a la valoración;
 - riesgos de reclamaciones judiciales y extrajudiciales;
 - riesgos de daños de los inmuebles; y
 - grado de liquidez de las inversiones.
- Riesgos fiscales, derivados de la necesidad de cumplir con los requisitos que permiten aplicar el régimen especial de SOCIMI.
- Otros riesgos:
 - falta de liquidez para la satisfacción de dividendos; y
 - riesgos reputacionales con viviendas con algún régimen de protección.

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

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

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

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

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

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

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

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

6. **OTROS ASESORES O EXPERTOS INDEPENDIENTES**

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

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

Anexo 1

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



Enero 2018

Índice

| | | |
|----|--|-----------------|
| 1. | <u>INFORMACIÓN RELEVANTE PUBLICADA EN LA WEB DE LA COMPAÑÍA</u> | 109 |
| 2. | <u>INFORMACIÓN PUBLICADA EN LAS PRESENTACIONES</u> | 1141 |
| 3. | <u>DECLARACIONES REALIZADAS POR REPRESENTANTES DE LA COMPAÑÍA A LOS MEDIOS DE COMUNICACIÓN</u> | 1242 |

1. INFORMACIÓN RELEVANTE PUBLICADA EN LA WEB DE LA COMPAÑÍA

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

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

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

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

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

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

2. INFORMACIÓN PUBLICADA EN LAS PRESENTACIONES

No es práctica de la Sociedad realizar presentaciones.

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

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

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

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

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

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