

Madrid, 30 de abril de 2019

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 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. (en adelante, la “**Sociedad**” o “**Fidere**”) por medio de la presente publica la siguiente información financiera del ejercicio 2018:

- Informe de auditoría independiente de las cuentas anuales consolidadas correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018.
- Cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 e informe de gestión.
- Informe de auditoría independiente de las cuentas anuales de la Sociedad correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018.
- Cuentas anuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 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, no habiendo experimentado cambios relevantes.

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 2018 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 2018, 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 2018, 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 706.490 miles de euros al 31 de diciembre de 2018. 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.

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.

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 análisis y cálculos realizados sobre el cumplimiento de las obligaciones asociadas a este régimen fiscal realizados por la Dirección del Grupo y sus asesores, 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 las Notas 1 y 12 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 2018, 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 2018 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

29 de abril de 2019



DELOITTE, S.L.

2019 Núm. 01/19/09427

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

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 2018**

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Cifras expresadas en euros).

ACTIVO	NOTA	31.12.2018	31.12.2017
ACTIVO NO CORRIENTE		710.098.725	640.339.605
Inversiones Inmobiliarias	7	706.489.934	636.735.924
Terrenos		247.509.844	240.904.612
Construcciones		458.980.090	395.831.312
Inversiones financieras a largo plazo	10	3.478.294	2.988.817
Activos por impuesto diferido	17.1	130.497	614.864
ACTIVO CORRIENTE		46.762.840	27.670.097
Existencias		-	208.277
Deudores Comerciales y otras cuentas a cobrar		3.970.132	1.831.569
Clientes por ventas y prestación de servicios	8	1.050.336	1.106.907
Clientes empresas del grupo y asociadas	19	101.798	-
Deudores varios		48.366	72.990
Otros créditos con las Administraciones Públicas	17.1	1.408.961	492.652
Anticipos a proveedores		1.360.671	159.020
Inversiones en empresas vinculadas	10 y 19	568.047	593.707
Créditos a empresas		568.047	583.628
Otros activos financieros		-	10.079
Inversiones financieras a corto plazo	10	13.237.347	18.241
Periodificaciones a corto plazo		81.663	53.683
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		28.905.651	24.964.620
Tesorería		28.905.651	24.964.620
TOTAL		756.861.565	668.009.702

Las Notas 1 a 21 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del balance consolidado al 31 de diciembre de 2018.

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Cifras expresadas en euros).

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTA	31.12.2018	31.12.2017
PATRIMONIO NETO		8.178.465	153.603.857
FONDOS PROPIOS	12	8.178.465	153.603.857
Capital social	12	10.074.324	10.074.324
Capital escriturado		10.074.324	10.074.324
Prima de asunción		-	91.693.249
Reservas		361.408	72.914
Reservas en sociedades consolidadas por integración global		3.156.227	(380.820)
Otras reservas de la Sociedad dominante		(1.567.423)	144.467
Otras aportaciones de socios		26.683.335	45.577.738
Resultado del ejercicio	18.3	(30.529.406)	6.421.985
PASIVO NO CORRIENTE		690.426.834	467.681.149
Provisiones a largo plazo	14	93.274	573.309
Deudas a largo plazo		565.844.663	251.168.382
Deudas con entidades de crédito	15	554.519.320	239.445.957
Otros pasivos financieros	13 y 15	11.325.343	11.722.425
Deudas con empresas vinculadas a largo plazo	15 y 19	124.488.897	215.939.458
PASIVO CORRIENTE		58.256.266	46.724.696
Provisiones a corto plazo	14	29.485.432	-
Deudas a corto plazo		6.153.434	19.980.616
Deudas con entidades de crédito	15	6.056.720	19.613.149
Otros pasivos financieros	13 y 15	96.714	367.467
Deudas con empresas vinculadas a corto plazo	15 y 19	14.277.936	19.727.722
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		8.337.922	6.999.542
Proveedores		3.838.114	2.067.994
Proveedores, empresas vinculadas	19	772.028	571.501
Otros acreedores		619.408	538.549
Pasivos por impuestos corrientes	17.2	390.919	3.000.392
Otras deudas con las Administraciones Públicas	17.1	2.610.692	781.634
Anticipos de clientes		106.761	39.472
Periodificaciones a corto plazo		1.542	16.816
TOTAL		756.861.565	668.009.702

Las Notas 1 a 21 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del balance consolidado al 31 de diciembre de 2018.

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Cifras expresadas en euros).

PÉRDIDAS Y GANANCIAS	NOTA	31.12.2018	31.12.2017
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	18.1	35.920.442	32.995.044
Prestación de servicios		35.920.442	32.995.044
Otros ingresos de explotación		259.274	220.451
Otros gastos de explotación	18.2	(14.675.285)	(13.783.089)
Servicios exteriores		(10.618.469)	(10.480.550)
Tributos		(3.340.969)	(2.687.905)
Pérdidas, deterioro y variación de provisión de op. Comerciales	11	(653.607)	(476.610)
Otros gastos de gestión corriente		(62.240)	(138.024)
Amortización del inmovilizado	7	(8.861.539)	(7.848.973)
Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado	7	6.282.067	9.906.023
Resultados por enajenaciones y otros		6.282.067	9.906.023
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	13	82.881	82.881
Otros resultados	14	(29.533.906)	298.563
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(10.526.066)	21.870.900
Ingresos Financieros		234	215
De valores negociables y otros instrumentos financieros		234	215
- En terceros	18.5	234	215
Gastos financieros		(19.623.284)	(12.462.494)
Por deudas con empresas vinculadas	19	(5.087.595)	(6.973.578)
Por deudas con terceros	15	(14.535.689)	(5.488.916)
RESULTADO FINANCIERO		(19.623.050)	(12.462.279)
RESULTADO CONSOLIDADO ANTES DE IMPUESTOS		(30.149.116)	9.408.621
Impuestos sobre beneficios	17	(380.290)	(2.986.636)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		(30.529.406)	6.421.985
RESULTADO CONSOLIDADO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE		(30.529.406)	6.421.985
Beneficio neto atribuible a los accionistas de las Sociedad		(30.529.406)	6.421.985
Nº Medio de acciones en circulación		10.074.324	10.074.324
Resultado básico por acción (en euros)	18.4	(3,03)	0,64
Resultado diluido por acción (en euros)	18.4	(3,03)	0,64

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 2018.

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2018
(Cifras expresadas en euros).

	NOTA	31.12.2018	31.12.2017
RESULTADO DE LA CUENTA ABREVIDA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA (I)		(30.529.406)	6.421.985
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)		(30.529.406)	6.421.985

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 2018.

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(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 2017	10.074.324	91.693.249	-	(1.693.604)	144.467	20.769.944	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)	23.760.661
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
SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 2018	10.074.324	91.693.249	72.914	(380.820)	144.467	45.577.738	6.421.985	153.603.857
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	-	-	(30.529.406)	(30.529.406)
II. Operaciones con socios o propietarios	-	(91.693.249)	288.494	3.537.047	(1.711.390)	(18.894.403)	(6.421.985)	(114.895.986)
Distribución del resultado	-	-	288.494	3.537.047	-	-	(6.421.985)	(2.596.444)
Otras operaciones con socios o propietarios	-	(91.693.249)	-	-	(1.711.890)	(18.894.403)	-	(112.299.542)
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2018	10.074.324	-	381.408	3.156.227	(1.567.223)	26.683.335	(30.529.406)	8.178.485

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 2018.

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Cifras expresadas en euros).

	NOTA	31.12.2018	31.12.2017
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		(42.852.069)	10.513.951
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(30.149.116)	9.408.621
Ajustes al resultado		50.144.681	10.798.958
- Amortización del inmovilizado (+)	Nota 7	8.861.539	7.848.973
- Resultado por enajenación	Nota 7	(4.038.650)	(10.001.310)
- Variación de provisiones		29.005.396	-
- Correcciones valorativas		(2.243.417)	571.897
- Imputación de subvenciones	Nota 13	(1.063.237)	(82.881)
- Ingresos financieros	Nota 18.5	(234)	(215)
- Gastos financieros	Nota 19	19.623.284	12.462.494
Cambios en el capital corriente		(39.951.870)	2.768.651
- Existencias		208.277	(208.277)
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(2.138.563)	100.804
- Otros activos y pasivos corrientes		(16.278.045)	(733.275)
- Acreedores y otras cuentas a pagar		1.338.381	3.609.399
- Otros activos y pasivos no corrientes		(23.081.920)	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(22.895.764)	(12.462.279)
- Pagos de intereses		(13.393.020)	(12.462.494)
- Otros pasivos financieros		234	215
- Otros pagos	Nota 10	(9.502.978)	-
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(50.457.307)	8.360.217
Pagos por inversión		(64.358.571)	(24.488.188)
- Empresas vinculadas y otros	Nota 7	(1.257.829)	-
- Inversiones inmobiliarias	Nota 7	(63.100.742)	(24.488.188)
Cobros por inversiones		13.901.264	32.848.405
- Inversiones inmobiliarias	Nota 7	13.901.264	32.627.235
- Otros pasivos financieros		-	221.170
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		97.250.407	(2.458.419)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		-	8.033.390
- Emisión de instrumentos de patrimonio	Nota 12	-	8.033.390
Cobros y pagos por instrumentos de pasivos financieros		666.373.325	20.848.261
- Emisión		566.806.304	-
- Deudas con entidades de crédito	Nota 15	566.806.304	-
- Deudas con vinculadas y otros		99.567.021	20.848.261
- Otros pasivos financieros		-	(1.778.031)
- Devolución y amortización de:		(455.526.474)	(28.905.808)
- Deudas con entidades de crédito	Nota 15	(259.059.106)	(28.905.808)
- Deudas con vinculadas		(196.467.368)	-
Pago de dividendos	Nota 12	(113.596.444)	(656.231)
- Dividendos		(113.596.444)	(656.231)
EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		-	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		3.941.031	16.415.749
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		24.964.620	8.548.871
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		28.905.651	24.964.620

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 2018.

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

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 2018, 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 2018 es de 14,30 euros por acción y el valor de cotización medio en el ejercicio 2018 ha sido de 20,45 euros por acción.

La Sociedad Dominante y su grupo no tienen personal empleado a 31 de diciembre de 2018 ni a 31 de diciembre de 2017, 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 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).
- Fidere IP 2, S.L.U. (anteriormente denominada Ferrocarril Intermediación y Patrimonio, S.L.U.) (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2018).
- Fidere IP 3, S.L.U. (anteriormente denominada Egicam Plan Joven, S.L.U.) (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2018).
- Anetorre Propco, S.L.U. (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2015).
- Tourmalet Propco Investments 2015, S.L.U. (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2015).
- Pegarena Subsocimi, S.L.U. (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2016).

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

Por otro lado, la entidad Prygecam Móstoles Vivienda Joven, S.L. (en adelante, la "**Entidad Asimilada**") no está acogida al régimen fiscal especial de las SOCIMI, pero sí reúne los requisitos para ser considerada entidad de las citadas en el apartado 1 del artículo 2 (letra c) de la Ley 11/2009.

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

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

- Fidere IP 4, S.L.U. en liquidación (anteriormente denominada Interisolux Alcorcón Vivienda Joven, S.L.U.), que ha sido excluida del régimen SOCIMI en el ejercicio 2018 y que no reúne las condiciones para considerarse Entidad Asimilada.
- 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 que no reúne las condiciones para considerarse Entidad Asimilada.
- Fidere Projects, S.L.U. (anteriormente denominada Global Mactan, S.L.U.) y Fidere Screen S.L.U. (anteriormente denominada Summun Inversiones, S.L.U.) y, que tampoco reúnen las condiciones para considerarse Entidad Asimilada.

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.

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

- b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por el Grupo, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

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

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

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

El 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.

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 período 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 período 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 períodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

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 2018, el número de viviendas que han sido enajenadas en virtud de las citadas opciones, representa un porcentaje inferior al 1,6% respecto del total de viviendas en arrendamiento que son propiedad del Grupo. De estas ventas, un porcentaje significativo (69%) no se tienen en cuenta para el cómputo del Test de Rentas, al tratarse de ventas de inmuebles una vez transcurrido el plazo de mantenimiento previsto en el artículo 3.3. de la Ley 11/2009, o bien, al tratarse de ventas realizadas por filiales que no forman parte del Grupo SOCIMI, tal y como dicho Grupo SOCIMI viene configurado en el artículo 3 de la citada Ley.

Teniendo en cuenta lo anterior, el porcentaje de las unidades vendidas antes del transcurso del plazo de mantenimiento que deban considerarse de cara al cálculo del Test de Rentas del ejercicio 2018 es completamente residual, representando un [0,53%] del total de las unidades residenciales del Grupo SOCIMI.

En el caso de las 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.

Al 31 de diciembre de 2018, los Administradores del Grupo 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 2018, se han formulado a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y de sus sociedades dependientes, habiendo sido preparados conforme al marco normativo de información financiera aplicable al Grupo, que es el establecido en:

- Código de comercio y la restante legislación mercantil,
- Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea conforme a lo dispuesto por el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y por la Ley 62/2003, de 31 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social, así como en las normas y circulares aplicables de la Comisión Nacional del Mercado de Valores,
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI),
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.



FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales individuales de las sociedades que lo componen, correspondientes al ejercicio 2018, 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. Las cuentas anuales individuales y consolidadas de Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. del ejercicio 2017 fueron aprobadas por el Accionista Único con fecha 21 de junio de 2018 y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

2.2. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018 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 2018 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 2018 pueden diferir de los utilizados por algunas sociedades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogenizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las NIIF adoptadas por la Unión Europea.

2.2.1. Nuevas normas e interpretaciones emitidas

Durante el ejercicio anual 2018 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 las cuentas anuales consolidadas:

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes (publicada en mayo de 2014) y sus clarificaciones (publicadas en abril de 2016)	Nueva norma de reconocimiento de ingresos, sustituye a la NIC 11, NIC 18, CINIIF 13, CINIIF 15, CINIIF 18 y SIC 31.	1 de enero de 2018
NIIF 9 Instrumentos financieros (publicada en julio de 2014)	Sustituye los requisitos de clasificación, valoración, reconocimiento y baja en cuentas de activos y pasivos financieros, la contabilidad de coberturas y deterioro de NIC 39.	1 de enero de 2018
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 tienen cláusulas de liquidación por el neto y algunos aspectos de las modificaciones del tipo de pago basado en acciones.	1 de enero de 2018
Modificación a la NIIF 4 Contratos de seguros (publicada en junio de 2016)	Permite a las entidades bajo el alcance de la NIIF 4 la opción de aplicar la NIIF 9 ("overlay approach") o su exención temporal.	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 NIC 40 Reclasificación de inversiones inmobiliarias (publicada en diciembre de 2016)	La modificación clarifica que una reclasificación de una inversión desde o hacia inversión inmobiliaria sólo está permitida cuando existe evidencia de un cambio en su uso.	1 de enero de 2018
Modificación a la NIIF 1 Adopción por primera vez de las NIIF (publicada en diciembre de 2016)	Eliminación de algunas exenciones a corto plazo (mejoras a la NIIF Ciclo 2014-2016).	1 de enero de 2018
Modificación a la NIC 28 Inversiones en entidades asociadas y negocios conjuntos (publicada en diciembre de 2016)	Clarificación en relación con la opción de valorar a valor razonable (mejoras a la NIIF Ciclo 2014-2016).	1 de enero de 2018
Modificación a la 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

Las siguientes normas no estaban en vigor en el ejercicio 2018, 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	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
Modificación a la NIIF 9 Características de cancelación anticipada con compensación negativa	Esta modificación permitirá la valoración a coste amortizado de algunos activos financieros cancelables anticipadamente por una cantidad menos que el importe pendiente de principal e intereses sobre dicho principal.	1 de enero de 2019
CINIIF 23 Incertidumbre sobre tratamientos fiscales	Esta interpretación clarifica cómo aplicar los criterios de registro y valoración de la NIC 12 cuando existe incertidumbre acerca de la aceptabilidad por parte de la autoridad fiscal de un determinado tratamiento fiscal utilizado por la entidad.	1 de enero de 2019
Modificación a la NIC 28 Interés a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos	Clarifica que se debe aplicar NIIF 9 a los intereses a largo plazo en una asociada o negocio conjunto si no se aplica el método de puesta en equivalencia.	1 de enero de 2019
Mejoras a la NIIF Ciclo 2015-2017	Modificaciones de una serie de normas.	1 de enero de 2019 (1)
Modificación a la NIC 19 Modificación, reducción o liquidación de un plan	Clarifica cómo calcular el coste del servicio para el periodo actual y el interés neto para el resto de un periodo anual cuando se produce una modificación, reducción o liquidación de un plan de prestación definida.	1 de enero de 2019 (1)

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificación a la NIIF 3 Definición de negocio (publicada en octubre de 2018)	Clarificaciones a la definición de negocio	1 de enero de 2020 (1)
NIIF 17 Contratos de seguros	Reemplazará a la NIIF 4. Recoge los principios de registro, valoración, presentación y desglose de los contratos de seguros.	1 de enero de 2021 (1)
Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8 Definición de "Materialidad" (publicada en octubre de 2018)	Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8 para alinear la definición de materialidad con la contenida en el marco conceptual	1 de enero de 2020 (1)

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

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 sustituye a las siguientes normas e interpretaciones: 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), por lo que no ha tenido impacto en las presentes cuentas anuales.

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 sustituye a la NIC 39 a partir del ejercicio iniciado el 1 de enero de 2018. A partir de un análisis de los activos y pasivos financieros de la entidad, efectuado sobre la base de los hechos y circunstancias existentes a dicha fecha, la Dirección del Grupo ha llevado a cabo una evaluación del efecto de la NIIF 9 sobre las cuentas anuales consolidadas 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 continúan valorándose al coste amortizado de acuerdo con la aplicación de la NIIF 9.

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

Deterioro de valor

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

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

El Grupo aplica 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 ha elaborado un modelo de pérdida esperada, concluyendo 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.

NIIF 16: Arrendamientos

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 multigiradas 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 2018.

(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

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

realizadas han sido consideradas como un indicador de deterioro de valor de los activos transmitidos.

(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 2018, 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 2018 y 31 de diciembre de 2017, integradas por el método de integración global, son las siguientes:

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Ejercicio 2018:

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación	Euros							
		Directa	Capital	Prima de emisión	Resto de Patrimonio Neto	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio	Valor en Libros individuales de la Sociedad Dominante	
							Coste	Deferlo	Valor Neto Contable
Fidere Comunidad, S.L. (Sociedad Unipersonal) Avda. Manoteras 46 - 28050 Madrid Arrendamiento de viviendas *	100%	3.002	-	600	1.223.736	1.227.338	852.899	-	852.899
Fidere Vivienda, S.L. (Sociedad Unipersonal) Avda. Manoteras 46 - 28050 Madrid Arrendamiento de viviendas	100%	3.002	-	7.019.310	976.316	7.998.628	5.615.828	-	5.615.828
Fidere IP 3, S.L. (Sociedad Unipersonal) Avda. Manoteras 46 - 28050 Madrid Arrendamiento de viviendas *	100%	4.805.212	-	3.113.104	91.302	8.009.618	4.663.962	-	4.663.962
Fidere Vivienda 2, S.L. (Sociedad Unipersonal) Avda. Manoteras 46 - 28050 Madrid Arrendamiento de viviendas *	100%	1.328.000	-	131.545	(161.667)	1.297.878	1.663.015	-	1.663.015
Fidere Vivienda 3, S.L. (Sociedad Unipersonal) *** Avda. Manoteras 46 - 28050 Madrid Arrendamiento de viviendas *	100%	3.000	-	(161.599)	(679.890)	(838.489)	125.524	-	125.524



FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación		Euros						Valor en Libros emitidos de la Sociedad Dominante	
	Directa	Capital	Prima de emisión	Resto de Patrimonio Neto	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio	Coste	Deterioro	Valor Neto Contable	
									Valor Neto Contable	
Fidere IP, S.L. (Sociedad Unipersonal) Avda. Manoleras 46 - 28050 Madrid Arrendamiento de viviendas *	100%	1.895.021	-	(122.470)	(99.887)	1.672.664	719.021	-	719.021	719.021
Fidere IP 2, S.L. (Sociedad Unipersonal) Avda. Manoleras 46 - 28050 Madrid Arrendamiento de viviendas *	100%	4.003.919	-	1.710.026	(868.889)	4.845.056	1.330.480	-	1.330.480	1.330.480
Fidere Gestión de Vivienda, S.L. (Sociedad Unipersonal) Avda. Manoleras 46 - 28050 Madrid Arrendamiento de viviendas *	100%	3.001	-	601	174.249	177.851	1.378.017	-	1.378.017	1.378.017
Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L. (Sociedad Unipersonal) Avda. Manoleras 46 - 28050 Madrid Arrendamiento de viviendas *	100%	3.003	2.214.096	107.864	(649.032)	1.675.931	4.403.757	-	4.403.757	4.403.757
Fidere IP 4, S.L., en liquidación. (Sociedad Unipersonal) Avda. Manoleras 46 - 28050 Madrid Arrendamiento de viviendas *	100%	390.000	2.010.000	1.554.505	(27.481.596)	(23.527.091)	2.424.805	(2.424.805)	-	-
Fidere IP 5, S.L. (Sociedad Unipersonal), (antes Gestora de Desarrollos y Arrendamientos S.L.U.) Avda. Manoleras 46 - 28050 Madrid Arrendamiento de viviendas *	100%	14.176.000	-	(6.425.689)	2.052.133	9.802.444	16.096.742	-	16.096.742	16.096.742

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 enviduales de la Sociedad Dominante		
							Costo	Deterioro	Valor Neto Contable
Fidere IP 6, S.L. (Sociedad Unipersonal), (antes Inversiones Cacimba, S.R.L.U.) Avda. Manoleras 46 - 28050 Madrid Arrendamiento de viviendas *	100%	3.000	-	866.211	(93.078)	776.133	1.155.000	-	1.155.000
Fidere Vivienda 4, S.L.** (Sociedad Unipersonal), (antes Interisolux Alcorcón Vivienda Joven, S.L.) *** Avda. Manoleras 46 - 28050 Madrid Arrendamiento de viviendas *	100%	3.000	-	-	(1.474.372)	(1.471.372)	2.798.619	(2.798.619)	-
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	-	(1.599.851)	(1.659.549)	(3.256.400)	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	-	(706.122)	(1.095.315)	(1.798.437)	688.663	(356.849)	331.814
Fidere Projects, S.L. (Sociedad Unipersonal), (antes Global Mactan, S.L.) *** Avda. Manoleras 46 - 28050 Madrid Arrendamiento de viviendas *	100%	3.000	-	-	(15.161)	(12.161)	3.143	(3.143)	-
Fidere Screen, S.L.** (Sociedad Unipersonal), (antes Summun Inversiones, S.L.) *** Avda. Manoleras 46 - 28050 Madrid Arrendamiento de viviendas *	100%	3.000	-	-	(176.479)	(173.479)	3.143	-	3.143

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación		Euros						
	Directa	Indirecta	Capital	Prima de emisión	Resto de Patrimonio Neto	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio	Valor en Libros Individuales de la Sociedad Dominante	Valor Neto Contable
Prygecam Móstoles Vivienda Joven, S.L. ** (Sociedad Unipersonal) Avda. Manoteras 46 - 28050 Madrid Arrendamiento de viviendas *	100%	-	800.000	-	(299.740)	625.145	1.125.405	1.664.177	1.664.177
Pegarena Sub-socimi, S.L. ** (Sociedad Unipersonal) *** C/ Roure 6-8, P.I. Mas Mateu - 08820 El Prat de Llobregat (Barcelona) Arrendamiento de viviendas *	100%	-	3.000	-	(1.361.320)	(623.297)	(1.981.617)	1	1
Total			27.434.160	4.224.096	3.826.975	(29.935.330)	5.649.901	46.806.797	(5.583.417)
									40.023.380

* No auditadas.

** Se trata de sociedades, 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 han incurrido en pérdidas durante el ejercicio 2018 que han deteriorado su situación financiera. Estos factores podrían poner en duda la aplicación del principio de empresa en funcionamiento. No obstante, los Administradores tienen intención de restablecer la situación patrimonial en el plazo legal, contando a su vez con el apoyo financiero por parte del grupo por un periodo de al menos 12 meses desde la fecha de formulación de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018.

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Ejercicio 2017:

Denominación / Domicilio / Actividad *	% Participación	Euros							
		Capital	Prima de emisión	Resto de Patrimonio Neto	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio	Valor en Libros Individuales de la Sociedad Dominante		
							Costa	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						Valor en Libros Individuales de la Sociedad Dominante	
	Dirección	Capital	Prima de emisión	Resto de Patrimonio Neto	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio	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	

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 Individuales de la Sociedad Dominante		
								Coste	Deterioro	Valor Neto Contable
Fidere IP 6, S.L. (Sociedad Unipersonal), (antes Inversiones Cacioba, S.R.L.U.) Avda. Manoleras 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. Manoleras 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			26.825.160	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

Las variaciones del perímetro de consolidación durante el ejercicio 2018 han sido las siguientes:

- a) Con fecha 30 de enero de 2018, la Sociedad Dominante ha adquirido el 100% de las participaciones de la sociedad Fidere Projects, S.L.U. (anteriormente denominada Global Mactan, S.L.), por importe de 3.143 Euros. Esta sociedad no tenía inversiones inmobiliarias a la fecha de incorporación al Grupo.
- b) Con fecha 30 de enero de 2018, la Sociedad Dominante ha adquirido el 100% de las participaciones de la sociedad Fidere Screen, S.L.U. (anteriormente denominada Summun Inversiones, S.L.), por importe de 3.143 Euros. Esta sociedad no tenía inversiones inmobiliarias a la fecha de incorporación al Grupo.
- c) Con fecha 31 de enero de 2018, la Sociedad Dominante ha adquirido el 100% de las participaciones de la sociedad Pegarena Sub-socimi, S.L.U por importe de 1 Euro, totalmente desembolsadas en el momento de la adquisición.
- d) Con fecha 13 de diciembre de 2018, la Sociedad Dominante ha adquirido el 100% de las participaciones de la sociedad Prygecam Móstoles Vivienda Joven, S.L.U. por importe de 1.251.828 Euros, totalmente desembolsadas en el momento de la adquisición. Las participaciones adquiridas eran propiedad de la sociedad vinculada, Intermediación y Patrimonios, S.L.U., en un 20% y en un 80 % de Planificación Residencial y Gestión, S.A., un tercero.

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).
- 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).
- Operaciones societarias acorde a normas contables como adquisición de activos, (Nota 6).

b) Cambios de estimación

Asimismo, a pesar de que todas las estimaciones realizadas por los Administradores, se han efectuado sobre la base de la mejor información disponible al cierre de los ejercicios 2018 y 2017, 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.

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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 2018 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2017.

2.9. Empresa en funcionamiento

Al 31 de diciembre de 2018 el Grupo presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 11.493.426 euros así como pérdidas por importe de 30.529.406 euros. Esta situación se origina, principalmente, por la provisión registrada durante el ejercicio 2018 por importe de 29.485.432 euros (Véase Nota 14), la cual según se explica en la mencionada Nota proviene del registro en la sociedad dependiente Fidere IP 4, S.L.U de una provisión por el importe derivado de un requerimiento de pago de la AEAT a dicha sociedad, que únicamente afectará, en su caso, al importe de activos que dicha sociedad aporta al consolidado que asciende a 17.312.454 euros. Teniendo en cuenta lo anterior, el Grupo no presentaría dicho fondo de maniobra negativo.

Adicionalmente, los Administradores estiman que en el ejercicio 2019 se generarán flujos operativos superiores a los del ejercicio 2018, y resultados positivos derivados de la consolidación de las adquisiciones llevadas a cabo en ejercicios anteriores, así como la venta de determinados activos sobre los que se tienen acordados a sus arrendatarios una opción de compra. Asimismo, los Administraciones estiman que el Grupo cuenta con el apoyo financiero de su accionista mayoritario, como muestran las aportaciones recibidas en años anteriores, 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 si fuera necesario.

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 resultado del ejercicio 2018 tal y como se muestra a continuación:

(Euros)	31.12.2018
Base de reparto:	
Beneficio obtenido en el ejercicio	(594.340)
Distribución:	
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(594.340)
	(594.340)

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 2018, 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, entendiendo 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 por el contrario 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.

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

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

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

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 2018 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 valor razonable menos los costes de venta. Cuando el valor contable es mayor que el importe recuperable se produce una pérdida por deterioro. 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 se reconoce como ingreso.

4.3. Arrendamientos

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

Arrendamiento operativo

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

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



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 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

En el ejercicio 2018, se ha adoptado la nueva norma NIIF 9 de instrumentos financieros que establece los requisitos para el registro y valoración de los activos y los pasivos financieros. El cambio afecta tanto a la clasificación como a la valoración de activos financieros, lo cual dependerá del modo en que el Grupo gestiona sus instrumentos financieros (su modelo de negocio) y la existencia o no de flujos de efectivo contractuales de los activos financieros específicamente definidos.

En base a su criterio de valoración, se distinguen activos financieros a coste amortizado, activos financieros a su valor razonable con cambios en patrimonio neto, y activos financieros con cambios en otro resultado global. Los activos financieros del grupo, son principalmente activos que se mantienen hasta el vencimiento y donde los flujos son fundamentalmente pago de principal e intereses, y por tanto, activos financieros valorados a coste amortizado.

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

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

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 balance consolidado. Los beneficios o pérdidas puestos de manifiesto se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en que se producen.

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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 y el resto de sociedades dependientes se encuentran acogidas 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.

Dichas sociedades estarán 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.

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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 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.

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 2018 y 2017 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.

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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 2018

Ejercicio 2018	Euros	
	Sector Residencial	Total
Ingresos	35.920.442	35.920.442
Otros ingresos	259.274	259.274
Costes Indirectos	(15.993.871)	(15.993.871)
Margen Neto	55,79%	55,79%
Resultado por enajenaciones del inmovilizado	6.282.067	6.282.067
Amortizaciones	(8.861.539)	(8.861.539)
Subvenciones	82.881	82.881
Otros resultados	(28.215.320)	(28.215.320)
Resultado financiero	(19.623.050)	(19.623.050)
Resultado consolidado antes de impuestos	(30.149.116)	(30.149.116)
Impuesto sobre beneficios	(380.290)	(380.290)
Resultado consolidado del ejercicio	(30.529.406)	(30.529.406)

Cuenta de resultados consolidada segmentada del ejercicio 2017

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%
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



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 2018 y 2017 es el siguiente:

Ejercicio 2018:

Promoción	Euros 2018		
	Ingresos (*)	%	Coste neto
Carabanchel 3	670.965	2%	6.600.401
Carabanchel 9	867.504	2%	9.696.074
Carabanchel 12	498.448	1%	5.273.751
Carabanchel 15	458.385	1%	5.179.851
Carabanchel 18	537.465	1%	6.024.578
Carabanchel 19	615.218	2%	5.706.337
Carabanchel 20	514.649	1%	5.032.419
Lopez de Vega	80.795	0%	1.535.655
San Cristóbal de los Angeles	271.266	1%	3.538.789
Vallecas 2	738.234	2%	9.289.301
Vallecas 3	801.163	2%	9.175.590
Vallecas 5	825.226	2%	8.056.029
Torrejón de Ardoz 02	1.103.061	3%	19.813.603
Torrejón de Ardoz 03	1.294.220	4%	24.232.563
Paracuellos del Jarama 01	274.123	1%	4.568.321
Paracuellos del Jarama 02	292.818	1%	4.911.650
Torrejón de Ardoz 04	1.144.639	3%	23.077.875
Torrejón de Ardoz 05	1.236.700	3%	25.266.201
Méndez Álvaro	2.719.735	8%	86.831.514
Móstoles	505.286	1%	8.304.758
Alcalá	378.040	1%	6.969.283
Alcalá 19	399.184	1%	8.946.859
Las Rozas	1.699.084	5%	33.224.934
Getafe	1.154.624	3%	19.248.019
Móstoles	1.389.941	4%	22.053.594
Alcorcón	574.017	2%	8.617.448
Tres Cantos (1.2.A)	1.784.498	5%	37.235.841
Tres Cantos (1.2.B)	1.722.401	5%	36.646.374
Móstoles 04	618.266	2%	9.764.936
Carabanchel 31	767.365	2%	13.761.610
Vallecas 22	261.120	1%	4.638.236
Vallecas 35	284.345	1%	4.740.725
Vallecas 36	311.064	1%	4.617.696
Vallecas 50	1.100.413	3%	24.379.924
Vara del Rey 12	34.875	0%	567.735
Tres Cantos (1.1.A. Avda Castilla León 9)	1.278.085	4%	15.802.608
Tres Cantos (1.1.B. Avda Madrid 7)	1.274.456	4%	15.198.171
Colmenar Viejo	543.160	2%	10.670.718
Edificio en calle Hércules, 35 (Móstoles)	550.956	2%	9.006.435
Torrejón de Ardoz	1.165.716	3%	19.332.067
Alcorcón	333.513	1%	3.548.161
Barcelona	943.530	3%	12.459.647
Guadalajara	265.368	1%	3.247.797
Valdemoro	155.666	0%	2.145.230
Rivas	243.640	1%	2.387.919
Móstoles	-	0%	12.432.387
Móstoles 5	95.309	0%	10.209.559
Rivas 2	27.320	0%	10.364.217
Torrejón 6	18.668	0%	8.918.434
Colmenar 2	29.522	0%	10.289.063
Colmenar 3	22.480	0%	11.789.905
El Carmen (Canarias)	3.900	0%	715.291
Chiclana de la Frontera (Cádiz)	172.456	1%	7.655.545
L' Hospitalet De Llobregat (Barcelona)	6.202	0%	1.523.603

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Promoción	Euros 2018		
	Ingresos (*)	%	Coste neto
Getafe (Madrid)	55.423	0%	500.786
Residencial La Reina (Valencia)	35.087	0%	1.714.687
Villar (Barcelona)	85.365	0%	2.869.632
Otras Promociones (Barcelona)	20.923	0%	445.426
Bartolejos (Murcia)	16.428	0%	852.237
Santa Cruz de Tenerife (Canarias)	-	0%	103.951
Ginebra (Madrid)	90.785	0%	2.369.330
Arganda del Rey (Madrid)	49.367	0%	1.010.636
Majadahonda (Madrid)	28.724	0%	781.374
Sanlúcar de Barrameda (Cádiz)	59.879	0%	1.642.630
Pozuelo de Alarcón (Madrid)	100.568	0%	2.854.864
Tarragona	31.788	0%	604.179
Valladolid	-	0%	317.383
Otras Promociones (Málaga)	18.080	0%	1.192.015
Cabanillas de la Sierra (Madrid)	268.941	1%	11.950.797
Residencial La Reina (Valencia)	-	0%	2.054.776
Otras promociones	-	0%	1.067.707
Total ingresos	35.920.442	100%	706.489.934

(*) Rentas obtenidas dentro del Grupo contable.

Ejercicio 2017:

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



FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Promoción	Euros 2017		
	Ingresos (*)	%	Coste neto
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.

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			
	31/12/2018 Ingresos	%	31/12/2017 Ingresos	%
Comunidad de Madrid	34.261.436	95%	31.696.430	94%
Cataluña	1.091.708	3%	969.165	5%
Castilla La Mancha	265.368	1%	231.975	1%
Región de Murcia	16.428	0%	12.600	-
Comunidad Valenciana	35.087	0%	2.431	-
Andalucía	250.415	1%	82.443	-
Total	35.920.442	100%	32.995.044	100%

Como se muestra en la tabla anterior, el Grupo localiza la mayor parte de la actividad en la Comunidad de Madrid con un 95% en el ejercicio 2018 (94% en el ejercicio 2017).

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 2018 y 2017 han tenido lugar diversas adquisiciones de sociedades. El detalle es el siguiente:

Ejercicio 2018:

- a) Con fecha 30 de enero de 2018, la Sociedad Dominante ha adquirido el 100% de las participaciones de la sociedad Fidere Projects, S.L.U. (anteriormente denominada Global Mactan, S.L.), por importe de 3.143 Euros. Esta sociedad no tenía inversiones inmobiliarias a la fecha de incorporación al Grupo.
- b) Con fecha 30 de enero de 2018, la Sociedad Dominante ha adquirido el 100% de las participaciones de la sociedad Fidere Screen, S.L.U. (anteriormente denominada Summun Inversiones, S.L.), por importe de 3.143 Euros. Esta sociedad no tenía inversiones inmobiliarias a la fecha de incorporación al Grupo.
- c) Con fecha 31 de enero de 2018, la Sociedad Dominante ha adquirido el 100% de las participaciones de la sociedad Pegarena Sub-socimi, S.L.U por importe de 1 Euro, totalmente desembolsadas en el momento de la adquisición. Esta sociedad se ha incorporado al Grupo con un activo compuesto por 22 plazas de aparcamiento y 44 viviendas sitas en Cabanillas de la Sierra (Madrid), y 3 viviendas sitas en la Avenida de la Reina (Valencia). El valor razonable de dichos activos a la fecha de incorporación ascendió a 14.005.572 Euros.
- d) Con fecha 13 de diciembre de 2018, la Sociedad Dominante ha adquirido el 100% de las participaciones de la sociedad Prygecam Móstoles Vivienda Joven, S.L.U. por importe de 1.251.828 Euros, totalmente desembolsadas en el momento de la adquisición. Las participaciones adquiridas eran propiedad de la sociedad vinculada, Intermediación y Patrimonios, S.L.U., en un 20% y en un 80 % de Planificación Residencial y Gestión, S.A., un tercero. Esta sociedad se ha incorporado al Grupo con un activo compuesto por 78 viviendas, 78 trasteros y 112 plazas de aparcamientos sitas en Móstoles (Madrid). El valor razonable de dichos activos a la fecha de incorporación ascendió a 11.371.849 Euros.

Ejercicio 2017:

- a) Con fecha 3 de febrero de 2017, la Sociedad Dominante adquirió 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 adquirió 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 registró como mayor valor de aportaciones de socios.
- c) Con fecha 17 de marzo de 2017, la Sociedad Dominante adquirió 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 adquirió 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 realizó 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.

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

- e) Con fecha 28 de septiembre de 2017, la Sociedad Dominante adquirió 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 adquirió 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.

La Dirección, mediante la adquisición de dichos activos, desea continuar con su estrategia de crecimiento en el mercado residencial español.

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 2018 y 2017, son los siguientes:

Ejercicio 2018:

Ejercicio 2018	Euros			
	Fidere Project (30/01/2018)	Fidere Screen (30/01/2018)	Pegarena Subsocimi (31/01/2018)	Prygcam Móstoles Vivienda Joven (13/12/2018)
Activo no corriente:	-	-	14.019.181	11.400.272
Inversiones inmobiliarias	-	-	14.005.572	11.371.849
Otros activos financieros a largo plazo	-	-	13.609	28.423
Activo corriente:	3.000	3.000	1.168.352	904.303
Existencias	-	-	-	-
Deudores comerciales	-	-	19.230	15.288
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	3.000	3.000	1.149.122	889.015
Pasivo no corriente:	-	-	(14.448.710)	(8.921.465)
Deudas con empresas de grupo y asociadas	-	-	(14.415.956)	(8.887.500)
Otros pasivos financieros a largo plazo	-	-	(32.754)	(33.965)
Pasivo corriente:	-	-	(1.222.738)	(71.370)
Otros pasivos financieros a corto plazo	-	-	(4.534)	-
Deudas con empresas de grupo y asociadas	-	-	(947.387)	(58.391)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	-	-	(270.817)	(12.979)
Total valor razonable de activos netos identificables adquiridos	3.000	3.000	(483.915)	3.311.740

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Ejercicio 2018:

Ejercicio 2018	Euros			
	Fidere Project (30/01/2018)	Fidere Screen (30/01/2018)	Pegarena Subsocimi (31/01/2018)	Prygecam Móstoles Vivienda Joven (13/12/2018)
Valor razonable de los activos netos adquiridos	3.000	3.000	(483.915)	3.311.740
Menos -Contraprestación transferida	3.000	3.000	1	1.251.828
Diferencia	-	-	(483.916)	2.059.912

De acuerdo con lo indicado en la Nota 4.1, la diferencia entre el valor razonable y la contraprestación transferida se ha registrado con abono a los epígrafes "Aportaciones de socios" por importe de 412.348 euros y "Reservas" por importe de 1.163.648 euros del balance consolidado adjunto.

Ejercicio 2017:

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	-	-	-	-
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)
Total valor razonable de activos netos identificables adquiridos	16.096.741	3.000	3.000	(560.597)	688.664

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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	-	-	(560.598)	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.

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 2018 y 2017, han sido los siguientes:

Ejercicio 2018:

	Saldo al 31/12/2017	Incorporaciones al perímetro de consolidación (Nota 6)	Euros		Saldo al 31/12/2018
			Adiciones/ Dotaciones	Bajas	
Coste:					
Terrenos	240.904.612	1.565.875	7.887.094	(2.847.737)	247.509.844
Construcciones	410.117.347	23.811.546	55.213.648	(7.680.330)	481.462.211
Total coste	651.021.959	25.377.421	63.100.742	(10.528.067)	728.972.055
Amortización acumulada:					
Construcciones	(14.286.035)	-	(8.861.539)	665.453	(22.482.121)
Total amortización acumulada	(14.286.035)	-	(8.861.539)	665.453	(22.482.121)
Inversiones inmobiliarias netas	636.735.924	25.377.421	54.239.203	(9.862.614)	706.489.934

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Ejercicio 2017:

	Euros				
	Saldo al 31/12/2016	Incorporaciones al perímetro de consolidación (Nota 6)	Adiciones/ Dotaciones	Bajas	Saldo al 31/12/2017
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

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 2018 y 2017 correspondieron a las siguientes operaciones:

Ejercicio 2018

- Adiciones al perímetro de consolidación correspondiente a los activos inmobiliarios asociados a la adquisición de la sociedad Pegarena sub-socimi, S.L.U. incorpora un total de 23 viviendas y 44 plazas de aparcamiento. El valor razonable de dichos activos a la fecha de incorporación al perímetro de consolidación ascendió a 14.005.572 euros.
- Adiciones al perímetro de consolidación correspondiente a los activos inmobiliarios asociados a la adquisición de la sociedad Prygecam Móstoles Vivienda Joven, S.L.U. Esta sociedad se ha incorporado al Grupo con un activo compuesto por 78 viviendas, 78 trasteros y 112 plazas de aparcamientos sitas en Móstoles (Madrid). El valor razonable de dichos activos a la fecha de incorporación ascendió a 11.371.849 euros.

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.
- 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.

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Adiciones/Altas

Las adiciones en el ejercicio 2018 y 2017 correspondieron a las siguientes operaciones:

Ejercicio 2018

- Compraventa realizada el 1 de agosto de 2018 por Fidere Screen, S.L.U. (anteriormente denominada Summun Inversiones, S.L.U.) correspondiente a la adquisición de una promoción de viviendas en arrendamiento sita en Móstoles (Madrid), por un precio de 10.100.000 euros y que se compone de 93 viviendas y 36 aparcamientos.
- Compraventa realizada el 1 de diciembre de 2018 por Fidere Screen, S.L.U. (anteriormente denominada Summun Inversiones, S.L.U.) correspondiente a la adquisición de una promoción de viviendas en arrendamiento sita en Rivas (Madrid), por un precio de 9.930.823 euros y que se compone de 132 viviendas.
- Compraventa realizada el 1 de diciembre de 2018 por Fidere Screen, S.L.U. (anteriormente denominada Summun Inversiones, S.L.U.) correspondiente a la adquisición de una promoción de viviendas en arrendamiento sita en Torrejón (Madrid), por un precio de 8.548.058 euros y que se compone por 70 viviendas y 12 aparcamientos.
- Compraventa realizada el 1 de diciembre de 2018 por Fidere Screen, S.L.U. (anteriormente denominada Summun Inversiones, S.L.U.) correspondiente a la adquisición de una promoción de viviendas en arrendamiento sita en Colmenar Viejo (Madrid), por un precio de 9.859.422 euros y que se compone de 113 viviendas.
- Compraventa realizada el 1 de diciembre de 2018 por Fidere Screen, S.L.U. (anteriormente denominada Summun Inversiones, S.L.U.) correspondiente a la adquisición de una promoción de viviendas en arrendamiento sita en Colmenar Viejo (Madrid), por un precio de 11.295.604 euros y que se compone de 112 viviendas.
- El resto de las adiciones del ejercicio 2018, se corresponden principalmente a las obras y mejoras realizadas en los edificios del Grupo por un importe de 13.367.835 euros.

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 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 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 Cádiz, 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.

Bajas

Las bajas registradas en el ejercicio 2018 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.

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

El Grupo ha reconocido unos beneficios 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 4.038.650 euros que se corresponden con las ventas del ejercicio a 31 de diciembre de 2018 (10.001.309 euros a 31 de diciembre de 2017) descritas a continuación.

Ejercicio 2018

- Fidere Comunidad, S.L.U. ha vendido 13 viviendas de la promoción de Alcorcón (Madrid) por importe de total de 1.444.754 euros. El beneficio neto de las ventas ascendió a 797.869 euros, siendo el valor neto en libros a la fecha de venta de 615.194 euros.
- Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U. ha vendido 19 viviendas de las promociones de Carabanchel y Vallecas (Madrid) por importe de total de 2.339.237 euros. El beneficio neto de las ventas ascendió a 827.184 euros, siendo el valor neto en libros a la fecha de venta de 1.484.195 euros.
- Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U. ha vendido 1 vivienda de la promoción de Móstoles (Madrid) por importe de total de 136.312 euros. El beneficio neto de las ventas ascendió a 44.860 euros, siendo el valor neto en libros a la fecha de venta de 90.875 euros.
- Fidere IP3, S.L.U. ha vendido 3 viviendas de la promoción de Getafe (Madrid) por importe de total de 494.266 euros. El beneficio neto de las ventas ascendió a 180.007 euros, siendo el valor neto en libros a la fecha de venta de 276.001 euros.
- Fidere IP4, S.L.U. ha vendido 64 viviendas de la promoción de Alcorcón (Madrid) por importe de total de 9.502.978 euros. El beneficio neto de las ventas ascendió a 2.128.954 euros, siendo el valor neto en libros a la fecha de venta de 7.374.024 euros.
- Fidere IP5, S.L.U. ha vendido 4 viviendas de la promoción de Tres Cantos (Madrid) por importe de total de 643.356 euros. El beneficio neto de las ventas ascendió a 205.147 euros, siendo el valor neto en libros a la fecha de venta de 437.091 euros.
- Fidere Screen, S.L.U. ha vendido 7 viviendas de la promoción de Móstoles (Madrid) por importe de total de 901.220 euros. El beneficio neto de las ventas ascendió a 217.307 euros, siendo el valor neto en libros a la fecha de venta de 683.965 euros.

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 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 PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

- 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.

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 2018 y 31 de diciembre de 2017, por lo que el Grupo, no ha registrado deterioros de valor al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017.

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%

Asimismo, las valoraciones del ejercicio 2018 de las inversiones inmobiliarias aportadas al Grupo de las sociedades Anetorre Propco, S.L.U., Tourmalet Propco Investments 2015, S.L.U. y Pegarena Subsocimi 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 2018, se ha estimado en 1.090.690.545 euros.

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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 2018 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
Otras Promociones (Barcelona)	73
Bartolejos (Murcia)	959
Santa Cruz de Tenerife (Canarias)	80
Arganda del Rey (Madrid)	470
Majadahonda (Madrid)	185
Sanlúcar de Barrameda (Cádiz)	1.152
Pozuelo de Alarcón (Madrid)	1.063
Tarragona	227
Valladolid	340
Otras Promociones (Málaga)	255
TOTAL	342.620

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Al 31 de diciembre de 2018, el grado de ocupación medio de los activos del Grupo destinados al arrendamiento es del 87% en base a los metros cuadrados arrendados (90% al 31 de diciembre de 2017).

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

Al cierre de los ejercicios 2018 y 2017 no hay ningún elemento de las inversiones inmobiliarias completamente amortizado.

Asimismo, a 31 de diciembre de 2018 y 2017 no existía ningún tipo de restricción para la realización de nuevas inversiones inmobiliarias ni para el cobro de los ingresos derivados de las mismas, así como tampoco en relación con los recursos obtenidos de una posible enajenación.

No existen compromisos de compra de inversiones inmobiliarias ni elementos fuera del territorio nacional al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

Tal y como se indica en la Nota 15, ciertos activos inmobiliarios se encuentran hipotecados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

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 2018 y 2017, 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 2018 el importe asciende a 1.050.336 euros (1.106.907 euros al 31 de diciembre del 2017).

9. ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

Al cierre del ejercicio 2018 y 2017, 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.

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

	Euros (*)	
	31/12/2018	31/12/2017
Hasta un año	30.995.908	34.091.008
Entre uno y cinco años	26.104.403	31.109.072
Más de cinco años	1.332.733	1.467.509
Total	58.433.044	66.667.589

(*) 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 2018 y 2017 son los siguientes:

	Euros	
	31/12/2018	31/12/2017
A largo plazo:		
Otros activos financieros	3.478.294	2.988.817
A corto plazo:		
Créditos a empresas (Nota 19)	568.047	583.628
Otros activos financieros, empresas del grupo y asociadas a c/p (Nota 19)	-	10.079
Otros activos financieros	13.237.347	18.241
Total	17.283.688	3.600.765

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 2018 se han cobrado parcialmente y compensado determinados créditos con determinadas sociedades vinculadas.

Al 31 de diciembre del 2018, el importe de "Créditos a empresas" asciende a 568.047 euros, por créditos entregados para cubrir necesidades de tesorería puntuales. (Nota 19).

Al 31 de diciembre de 2018, el Grupo registra en el epígrafe "Otros activos financieros a corto plazo" el importe de los depósitos constituidos por la sociedad Fidere IP 4, como garantía para hacer frente a la deuda con la Agencia Tributaria por importe de 9.502.978 euros (véase Nota 14.2). Adicionalmente, el Grupo registra en este epígrafe, un importe de 3.700.000 euros, de la financiación que ha sido otorgada por Citibank a la Sociedad Dominante, que han sido retenidos por la entidad bancaria y se encuentran en una cuenta indisponible hasta que se resuelva un procedimiento administrativo abierto por el Ayuntamiento de Madrid de revisión de la adjudicación a Fidere Gestión de Vivienda y Fidere Gestión de Vivienda 2 por parte de la EMVS (Entidad Municipal de Vivienda) de varias promociones sociales que podría dar lugar a la restitución de las mismas y la devolución del precio. En caso de resolución desfavorable, se devolverá el importe del préstamo que garantizan dichos activos.

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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 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 y futuro. 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.

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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 2018 por dicho concepto en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta asciende a un importe de 653.606 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 de que el Grupo tenga problemas de liquidez. 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.

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 determinadas sociedades dependientes están 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.

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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

Durante el ejercicio 2018, el número de viviendas que han sido enajenadas en virtud de las citadas opciones, representa un porcentaje inferior al 1,6% respecto del total de viviendas en arrendamiento que son propiedad del Grupo.

Una situación similar se produjo en el ejercicio 2017, en el que el porcentaje de viviendas vendidas de manera forzosa fue inferior al 2%.

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 en el ejercicio 2017 a que las plusvalías generadas como consecuencia de las ventas impactasen 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 estimaron prudente seguir una interpretación conservadora de la norma, adoptando las medidas oportunas para garantizar, en todo momento, el cumplimiento del citado test. Dichas medidas consistieron 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 decidieron 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 2018, los Administradores del Grupo 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

(i) Capital escriturado

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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.

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

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

unipersonal. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el único Accionista con participación significativa en la Sociedad es Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l., con el 99,058% de las acciones.

El valor de cotización del Grupo al 31 de diciembre de 2018 ha sido de 14,30 euros por acción (25,37 euros al 31 de diciembre de 2017), y el valor de cotización medio en el ejercicio 2018 ha sido de 20,45 euros por acción (24,26 euros al 31 de diciembre de 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 Dominante procedió a la venta de acciones en el MAB para cumplir con el requisito de difusión de las acciones. A 31 de diciembre de 2018 y 2017, el valor de mercado de las acciones de minoritarios es superior a dos millones de Euros.

Con fechas 28 de febrero, 29 de marzo, 17 de julio y 18 de julio de 2017 se recibieron aportaciones de Socios por importe de 6.800.000 euros, 1.244.000 euros, 500.000 euros y 219.999 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 Dominante con su Accionista principal, por el que se acordaron distintas medidas para proceder a la refinanciación de las mismas, se acordó el reparto de dividendos extraordinarios por parte de la Sociedad Dominante a su Accionista principal por importe de 710.610 euros con cargo a aportación de socios.

Con fecha 6 de febrero de 2018, la Sociedad Dominante acordó distribuir un dividendo extraordinario por importe de 111.000.000 Euros con cargo a las reservas de libre disposición. Como consecuencia, se han reducido la prima de emisión y las aportaciones voluntarias de socios en 91.693.249 euros (quedando esta partida totalmente liquidada) y 19.306.751 euros, respectivamente.

Con fecha 21 de junio de 2018 la Junta General Ordinaria de Accionistas, acordó destinar 288.494 euros a Reservas Legales y el resto, 2.596.444 euros a Dividendos, siendo satisfecho a los accionistas con efectos de 18 de julio de 2018. .

Durante la celebración de la citada Junta General Ordinaria de Accionistas, se produjo un error de transcripción en el Acta de la misma, indicándose que el beneficio del ejercicio ascendía a 2.284.937,53 euros, cuando en realidad debió decir 2.884.937,53 euros (tal y como correctamente está reflejado en las Cuentas Anuales auditadas del ejercicio 2017 publicadas el 27 de abril de 2018). Derivado de lo anterior, la aplicación del resultado publicado en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) mediante el correspondiente Hecho Relevante fue igualmente incorrecto. Con fecha 9 de octubre se produjo la subsanación del Acta de la Junta y la correspondiente comunicación en el MAB de dicha subsanación, haciéndose constar en el nuevo Hecho Relevante el importe bruto unitario por accionista correcto, y manteniéndose la fecha de devengo de 17 de julio de 2018 a todos los efectos. La liquidación del importe complementario tuvo lugar con fecha 10 de octubre de 2018.

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Como consecuencia de la adquisición de la sociedad Prygecam Móstoles Vivienda Joven, S.L.U. durante el ejercicio 2018, el epígrafe de aportación de socios incrementó en 412.348 euros (véase Nota 6).

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 2018 y 2017, la reserva legal de la Sociedad Dominante no está totalmente constituida.

Reservas en sociedades consolidadas por integración global

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

	Euros	
	31/12/2018	31/12/2017
Reservas en Sociedades Consolidadas por integración global:		
Fidere Vivienda, S.L.U.	(2.691.204)	(3.375.596)
Fidere Vivienda 2, S.L.U.	(11.702)	530.709
Fidere Vivienda 3, S.L.U.	(284.123)	(12.200)
Fidere Vivienda 4, S.L.U.	(2.795.619)	-
Fidere IP, S.L.U.	1.053.530	1.197.442
Fidere IP 2, S.L.U.	1.787.021	(3.395.741)
Fidere IP 3, S.L.U.	8.710.314	7.943.445
Fidere IP 4, S.L.U.	1.750.628	1.505.154
Fidere IP 5, S.L.U.	1.116.003	-
Fidere IP 6, S.L.U.	(285.789)	(597)
Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U.	(828.643)	(1.374.415)
Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U.	(1.998.040)	(2.079.395)
Fidere Comunidad, S.L.U.	(214.263)	(532.591)
Mosela Properties 2017, S.L.U.	-	(32.970)
Anetorre Propco, S.L.U.	(1.776.034)	(754.065)
Tourmalet Propco Investments 2015, S.L.U.	(375.852)	-
Total	3.156.227	(380.820)

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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:

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

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

Con fecha 21 de junio de 2018, 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 20 de abril de 2018.

La aplicación ha sido la siguiente:

(Euros)	
Base de reparto:	
Beneficio obtenido en el ejercicio 2017	2.884.938
Distribución:	
A reserva legal	288.494
A dividendos	2.596.444
	2.884.938

El pago del dividendo tuvo lugar el 20 de julio de 2018.

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.

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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.

Millones de euros	31/12/2018	31/12/2017
Total endeudamiento financiero con terceros	571.995	271.149
Menos- Efectivo y otros medios equivalentes	(28.906)	(24.965)
I) Deuda con terceros neta	543.089	246.184
II) Otras deudas	138.767	235.667
III) Patrimonio neto	8.178	153.603
IV) Total (IV=I+II+III)	690.034	635.454
Ratio de endeudamiento neto con terceros (I/IV)	78,7%	38,74%

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 2018 y 2017 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2018:

	31/12/2017	Altas	Euros		31/12/2018
			Traspasos	Aplicaciones	
Subvenciones a largo plazo (Nota 15)	7.608.121	-	(82.881)	(980.356)	6.544.884
Subvenciones a corto plazo (Nota 15)	82.881	-	82.881	(82.881)	82.881
Total	7.691.002	-	-	(1.063.237)	6.627.765

Ejercicio 2017:

	31/12/2016	Altas	Euros		31/12/2017
			Traspasos	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

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Durante el ejercicio 2018 se ha imputado como ingreso un importe de 82.881 euros el epígrafe de "Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras", de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta, correspondientes a la amortización de la deuda y 980.356 euros, correspondientes a la cancelación de la deuda bancaria registrada. En el ejercicio 2017, la amortización de la deuda fue 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 se realiza en función de la amortización de las construcciones durante 50 años. La parte de la subvención asociada a los terrenos se imputará en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta cuando se produzca la venta del terreno asociado a la subvención.

Al cierre del ejercicio 2018 y 2017 la Sociedad ha cumplido con todos los requisitos necesarios para la percepción y disfrute de las subvenciones detalladas anteriormente.

14. PROVISIONES

14.1. Provisiones a largo plazo

El Grupo registraba al 31 de diciembre de 2017 una provisión a largo plazo por importe de 573.309 euros que reflejaba 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. Durante el ejercicio 2018 se ha procedido a la reversión de dicha provisión al recibir resolución favorable por parte de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de la Comunidad de Madrid.

14.2. Provisiones a corto plazo

El importe provisionado trae su causa en el expediente de derivación de responsabilidad tributaria, iniciado por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria (AEAT) el día 16 de marzo de 2018.

En virtud de dicho expediente, la AEAT ha declarado a, la sociedad del Grupo, Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación) como responsable solidario de la deuda tributaria atribuible al Grupo Isolux Corsán (del que formaba parte previa a la adquisición de la misma por Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.) por el concepto Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2009 y 2010, todo ello en virtud de los artículos 66 y siguientes del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2005, vigente en los ejercicios objeto de regularización.

En relación con lo anterior, las actuaciones entabladas por la AEAT frente a Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación) son las siguientes:

- Acuerdo de derivación de responsabilidad, notificado con fecha 5 de junio de 2018, mediante el que se declara a Fidere IP 4, S.L.U. como responsable solidario por las deudas liquidadas al Grupo Isolux Corsán. Frente a dicho acuerdo, Fidere IP 4, S.L.U. interpuso reclamación económico-administrativa ante el Tribunal Económico-Administrativo Central. A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación) se han formulado las oportunas alegaciones, estando por tanto pendiente de votación y fallo por parte del citado Tribunal.
- Requerimiento de pago, notificado con fecha 21 de junio de 2018, mediante el que se reclama a Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación) el pago de la cantidad de 29.485.432,42 euros en calidad de responsable solidario. Frente a dicho requerimiento, Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación) ha interpuesto:

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

- a. Reclamación económico-administrativa, en la que el principal argumento alegado por la Sociedad es que no puede exigirse el pago a los responsables solidarios en tanto en cuanto no se haya resuelto la solicitud de suspensión planteada por el obligado principal (la sociedad dominante del Grupo Isolux Corsán).
 - b. Solicitud de suspensión, presentada con fecha 3 de agosto (dentro del período voluntario), y ampliada posteriormente en septiembre, en la que se ofrecen diversas garantías parciales hasta cubrir el importe reclamado con el valor de los activos de Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación), solicitándose la dispensa parcial por el resto de la deuda. Esta solicitud se encuentra pendiente de resolución por parte del Tribunal Económico-Administrativo Central, no resultando por tanto exigible el pago de la deuda en cuanto la citada solicitud no sea resuelta.
- Acuerdo de adopción de medidas cautelares, consistentes en el embargo preventivo de los inmuebles titularidad de dicha sociedad, y cuya vigencia fue extendida hasta febrero de 2019, fecha a partir de la cual han expirado definitivamente, habiendo por sido por tanto levantadas por parte de la AEAT. I. Frente a dicho Acuerdo, Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación) interpuso recurso de reposición, que fue desestimado con fecha 21 de septiembre, habiendo procedido Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación) a interponer reclamación económico-administrativa frente al acuerdo de desestimación. La citada reclamación se encuentra aún pendiente de resolución. Fidere IP 4, S.L.U ha procedido igualmente a interponer recurso de reposición ante el acuerdo de extensión de la vigencia de las citadas medidas. En relación con lo anterior, se hace constar que, con anterioridad al levantamiento total de las medidas cautelares, la AEAT había procedido al levantamiento parcial de las mismas, con el fin de autorizar la venta de determinadas viviendas a los arrendatarios titulares de un derecho de opción de compra. Las cantidades percibidas en las citadas ventas han sido consignadas en la caja general de depósitos, siendo por tanto indisponibles para Fidere IP 4, S.L.U (en liquidación) (véase nota 10).

Siguiendo las bases y normas contables con las que se elaboran estas cuentas anuales se elaboran, los Administradores han registrado en la mencionada sociedad dependiente una provisión por la totalidad del importe de la deuda referida en la carta de pago anteriormente citada (29.485.432 euros), si bien a la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas no existe certeza de que dicha responsabilidad se vaya finalmente a ejecutar, ni si será por el mencionado importe. Cabe mencionar, que si bien se ha registrado una provisión por el importe total de dicho requerimiento de pago, el mismo únicamente afecta a la sociedad Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación) y por lo tanto se limita al total de sus activos, que ascienden a 31 de diciembre de 2018 a 18.806.184 euros, sin existir una posible derivación de responsabilidad de la misma al resto de sociedades integrantes del Grupo i ni a la Sociedad Dominante.

Como consecuencia de haber procedido a registrar la citada provisión, Fidere IP 4, S.L.U (en liquidación) presenta una situación de desequilibrio patrimonial, razón por la cual el consejo de administración de la sociedad propuso, con fecha 3 de agosto de 2018, la declaración de la fase de disolución y liquidación. Dicha propuesta fue ratificada por el Socio Único (Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.), mediante acuerdo de fecha 3 de octubre de 2018, en el que se cesó al consejo de administración y se nombró liquidador de Fidere IP 4, S.L.U (en liquidación) a D. Jean-François Bossy.

De conformidad con el análisis realizado por los asesores legales del Grupo, los administradores de Grupo Fidere entienden que, a fecha actual, existe una incertidumbre real acerca de las consecuencias definitivas que se derivarán para Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación) del mencionado expediente. Sin embargo, sí que existe certeza acerca de la responsabilidad máxima que tendrá que hacer frente Fidere IP 4, S.L.U (en liquidación) y frente al Grupo, y que estará limitada al valor de los activos de la misma. Los Administradores irán ajustando la mencionada provisión a cada fecha, en función de la información disponible.

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Cabe mencionar que, en el supuesto en que la resolución sobre el fondo de asunto confirme la deuda tributaria (y su exigibilidad frente a la sociedad), y a falta de pago por el obligado principal, la AEAT podría exigir el pago del importe adeudado, a Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación) o a cualquier otro responsable solidario. A este respecto, mencionar que en los ejercicios objeto de regularización, el grupo Isolux estaba formado por 63 sociedades, por lo que todas ellas son responsables solidarios junto con Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación). En caso de que alguno de los responsables solidarios distinto a Fidere IP 4, S.L.U. hiciera frente total o parcialmente a la deuda (bien mediante pago voluntario, bien por haber procedido la AEAT a ejecutar las garantías ofrecidas por éstos), la cantidad que sería reclamada a Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación) tendría que ser minorada en dicho importe. Asimismo, en caso de tener que hacer frente al pago de la deuda tributaria, Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación) tendría derecho de repetición frente a otras entidades del grupo Isolux Corsán, y, en particular, respecto de aquellas sociedades que contribuyeron a generar la citada deuda tributaria. A tal efecto, y con el fin de salvaguardar sus derechos, Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación) ha comunicado sus créditos en los concursos de acreedores iniciados por algunas de las entidades del citado grupo Isolux Corsán.

15. PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

Los saldos de las cuentas de estos epígrafes, al cierre de los ejercicios 2018 y 2017, son los siguientes:

	Euros	
	31/12/2018	31/12/2017
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	554.519.320	239.445.957
Subvenciones de capital (Nota 13)	6.544.884	7.608.121
Otros pasivos financieros	4.780.459	4.114.304
Deudas con empresas vinculadas a largo plazo (Nota 19)	124.488.897	215.939.458
Total Deudas a largo plazo	690.333.560	467.107.840
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	6.056.720	19.613.149
Subvenciones de capital (Nota 13)	82.881	82.881
Otros pasivos financieros	13.833	284.586
Deudas con empresas vinculadas a corto plazo (Nota 19)	14.277.936	19.727.722
Total Deudas a corto plazo	20.431.370	39.708.338
Total Deudas financieras a corto y largo plazo	710.764.930	506.816.178

El valor razonable de la deuda financiera no difiere de su valor contable al 31 de diciembre de 2018 y 2017. La totalidad de la deuda financiera se contabiliza a coste amortizado.

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Deudas con entidades de crédito a largo y corto plazo

La deuda registrada por el Grupo a 31 de diciembre de 2018 se desglosa de la siguiente manera:

Sociedad	Fecha inicio	Último vencimiento	Euros		Entidad Bancaria
			Nominal	Pendiente a 31/12/2018	
Fidere Gestión de Vivienda	19/04/2018	15/08/2020	42.227.665	41.355.565	Citibank Europe
Fidere Gestión de Vivienda 2	19/04/2018	15/08/2020	81.232.710	79.509.170	Citibank Europe
Fidere Vivienda	19/04/2018	15/08/2020	100.035.278	98.009.797	Citibank Europe
Fidere Vivienda 2	19/04/2018	15/08/2020	53.002.126	51.957.698	Citibank Europe
Fidere Vivienda 3	19/04/2018	15/08/2020	46.545.786	45.617.287	Citibank Europe
Fidere Vivienda 4	19/04/2018	15/08/2020	55.145.400	54.044.794	Citibank Europe
Fidere IP	19/04/2018	15/08/2020	13.912.834	13.602.149	Citibank Europe
Fidere IP 2	19/04/2018	15/08/2020	38.509.920	37.717.555	Citibank Europe
Fidere IP 3	19/04/2018	15/08/2020	38.937.270	38.129.346	Citibank Europe
Fidere IP 5	31/12/2015	31/11/2021	28.475.000	28.583.742	Bankia
Fidere IP 6	19/04/2018	15/08/2020	8.463.476	8.251.929	Citibank Europe
Fidere Comunidad	19/04/2018	15/08/2020	32.228.725	31.544.382	Citibank Europe
Fidere Patrimonio SOCIMI	19/04/2018	15/08/2020	4.327.833	4.327.833	Citibank Europe
TOTAL			571.259.023	560.576.040	

a) Deudas con entidades de créditos

El epígrafe "Deudas con entidades de crédito a largo plazo" corresponde principalmente al préstamo bancario con garantía hipotecaria otorgado por la entidad bancaria Citibank Europe a Fidere Patrimonio Socimi y algunas de sus sociedades dependientes que son Fidere Comunidad, S.L.U., Fidere Vivienda, S.L.U., Fidere Vivienda 2, S.L.U., Fidere Vivienda 3, S.L.U., Fidere Vivienda 4, S.L.U., Fidere IP, S.L.U., Fidere IP 2, S.L.U., Fidere IP 3, S.L.U., Fidere IP 6, S.L.U., Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U., y Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U. por importe de 513.000.001 euros firmado con fecha 19 de abril de 2018.

El valor en libros del préstamo a 31 de diciembre de 2018 ha sido registrado a coste amortizado por importe de 498.174.360 euros. Las condiciones más relevantes son las que se detallan a continuación:

- (i) El tipo de interés aplicable es el EURIBOR a 12 meses más 2,50%. Los intereses se devengarán diariamente y se pagarán trimestralmente, en los meses de febrero, mayo, agosto y noviembre.
- (ii) La Sociedad deberá amortizar la totalidad del préstamo al vencimiento, el 15 de agosto de 2020. Este préstamo podrá ampliarse por 3 plazos sucesivos de un año cada uno de ellos (hasta un máximo de 5 años).
- (iii) La financiación con Citibank incluye compromisos de mantenimiento de determinados ratios de cobertura estándares en este tipo de compañías inmobiliarias, tales como la proporción existente entre la deuda pendiente sobre el valor de los activos (loan to value), la proporción existente entre los ingresos de las sociedades y la deuda neta (debt yield). Dichos ratios deben ser cumplidos en los meses de agosto, noviembre, febrero y mayo de cada ejercicio y se calculan los citados ratios sobre las cifras agregadas de las compañías incluidas en el acuerdo de financiación. En este sentido, los Administradores de la Sociedad Dominante han evaluado que dichos ratios se cumplen a 31 de diciembre de 2018 y no prevén que se vayan a incumplir en los próximos ejercicios.

Adicionalmente, Fidere IP 5, S.L.U. mantiene dos préstamos concedidos por Bankia registrados en el epígrafe "Deudas con entidades de créditos a largo plazo" cuyo importe total pendiente a 31 de diciembre de 2018 asciende a 56.291.585 euros.

Finalmente, Fidere Patrimonio Socimi mantiene un préstamo registrado en el epígrafe "Deudas con entidades de crédito a corto plazo" por importe de 4.327.833 euros.

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Los gastos financieros derivados de las deudas con entidades de crédito ascienden a 11.845.040 euros en el ejercicio 2018 (5.488.916 euros en el ejercicio 2017), y se encuentran registrados en el epígrafe "Gastos financieros por deudas con terceros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta. A 31 de diciembre de 2018 la Sociedad tiene contabilizados 6.056.720 euros de intereses devengados y pendientes de pago.

Adicionalmente, se han registrado en el epígrafe "Gastos financieros por deudas con terceros", la amortización de los gastos de formalización de deudas por importe de 2.690.649 euros.

Otros pasivos financieros

El epígrafe "Otros pasivos financieros a largo plazo" incluye a 31 de diciembre de 2018 un importe de 4.780.459 euros correspondiente a las fianzas recibidas de clientes relacionadas con los alquileres (4.114.304 euros a 31 de diciembre de 2017).

El epígrafe "Otros pasivos financieros a corto plazo" incluye a 31 de diciembre de 2018 un importe de 10.974 euros en concepto de otras deudas a corto plazo con terceros (284.586 euros a 31 de diciembre de 2017).

Otras deudas

Los epígrafes de otras deudas a largo y corto 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 reducciones de las deudas con empresas vinculadas, como consecuencia del contrato de préstamo firmado con Citibank Europe:

- Devolución del préstamo concedido por Tethys Investments S.à r.l. a las sociedades Subsocimi por importe de 117.165.029 euros con fecha 19 de abril de 2018.
- Devolución del préstamo concedido por Pirineos Investments S.à r.l. a Fidere Vivienda 4 por importe de 79.775.062 euros con fecha 19 de abril de 2018.

Con motivo de la incorporación de Pegarena Subsocimi, S.L.U, Fidere Screen, S.L.U. y Prygecam Móstoles Vivienda Joven, S.L.U. al perímetro de consolidación, el Grupo adquiere las siguientes deudas que mantenían las sociedades con empresas del grupo:

- ✓ Préstamo con la sociedad Pirineos Super Topco, S.à r.l. por importe de 14.309.106 euros registrado a largo plazo y 1.705.291 euros registrados a corto plazo.
- ✓ Préstamo con la sociedad Tethys Investments S.à r.l. por importe de 63.175.672 euros registrado a largo plazo y 318.511 euros registrados a corto plazo.

El detalle por vencimientos al 31 de diciembre de 2018 de los pasivos financieros es el siguiente:

Ejercicio 2018	Euros					Total
	2019	2020	2021	2022 y siguientes	No determinado	
Deudas con entidades de crédito	6.056.720	554.844.663	-	-	-	560.901.383
Subvenciones de capital	82.881	82.881	82.881	6.379.122	-	6.627.765
Otros pasivos financieros	-	-	-	-	4.780.459	4.780.459
Otras deudas	10.974	-	-	-	-	10.974
Total	6.150.575	554.927.544	82.881	6.379.122	4.780.459	572.320.581

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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.

	31/12/2018	31/12/2017
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	34	27
Ratio de operaciones pagadas	32	27
Ratio de operaciones pendientes de pago.	86	32
	Euros	Euros
Total pagos realizados	86.816.416	114.990.402
Total pagos pendientes	3.850.356	2.793.392

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).

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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	
	2018	2017
Saldos deudores no corrientes:		
Activos por impuesto diferido	130.497	614.864
Saldos deudores corrientes:		
Hacienda Pública deudora por IS	40.075	177.601
Hacienda Pública deudora por retenciones practicadas	907.285	38.210
Hacienda Pública deudora por IVA	461.601	276.841
Total	1.539.458	1.107.516
Saldos acreedores corrientes:		
Pasivos por impuesto corriente	390.919	3.000.392
Hacienda Pública acreedora otros (IBI, IAE)	150.085	90.000
Hacienda Pública acreedora por IVA	2.423.096	11.452
Hacienda Pública acreedora por IRPF	37.511	680.182
Total	3.001.611	3.782.026

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 2018 y 2017 es la siguiente:

	Euros	
	2018	2017
Resultado contable antes de impuestos	(30.149.116)	9.408.621
Diferencias temporales		
Limitación en la deducibilidad de gastos Financieros (Art. 20 L.I.S.)	6.451.329	5.870.134
30% importe gastos de amortiz. Contable	(52.364)	(52.364)
Base imponible fiscal	(23.750.151)	15.226.391
Base imponible 0%	(25.271.311)	3.279.846
Base imponible 25% (Nota 7)	1.521.160	11.946.545
Cuota fiscal 0%	-	-
Cuota fiscal 25%	(380.290)	(2.986.636)
Gasto / Ingreso por Impuestos sobre beneficios	(380.290)	(2.986.636)

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Al 31 de diciembre de 2018 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 4, S.L.U. (en liquidación) que ha renunciado al régimen SOCIMI con efectos desde el 1 de enero de 2018 y las sociedades Fidere Screen S.L.U., Fidere Projects S.L.U. y Prygecam Móstoles Vivienda Joven S.L.U. Por tanto, estas sociedades tributarán bajo el régimen general del Impuesto sobre Sociedades en el ejercicio 2018. 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 IP 3, S.L.U., Fidere IP 5, 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 Comunidad, S.L.U, Fidere Gestión de Vivienda, 2 S.L.U, Fidere IP 3, S.L.U., Fidere IP 4, S.L.U., Fidere IP 5, S.L.U., Fidere Screen, S.L.U, y Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U., el beneficio neto obtenido en la venta de inmuebles ha ascendido a 4.038.650 euros

Activos y pasivos por impuesto diferido

A 31 de diciembre de 2018, el importe total de activos por impuesto diferido registrados por la Sociedad Dominante y las sociedades dependientes asciende a 130.497 euros, consecuencia de la adquisición de Fidere IP, S.L.U., Fidere IP 2, S.L.U. y Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación).

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

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 2018 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 2018 y 2017 es el siguiente:

	Euros	
	2018	2017
Carabanchel 3	670.965	637.125
Carabanchel 9	867.504	789.432
Carabanchel 12	498.448	456.665
Carabanchel 15	458.385	494.233
Carabanchel 18	537.465	503.511
Carabanchel 19	615.218	550.237
Carabanchel 20	514.649	496.548
Lopez de Vega	80.795	50.538
San Cristóbal de los Angeles	271.266	241.919
Vallecas 2	738.234	683.093
Vallecas 3	801.163	796.468
Vallecas 5	825.226	748.745
Paracuellos del Jarama 01	1.103.061	271.941
Paracuellos del Jarama 02	1.294.220	282.049
Torrejón de Ardoz 02	274.123	1.039.241
Torrejón de Ardoz 03	292.818	1.214.825
Torrejón de Ardoz 04	1.144.639	1.044.296
Torrejón de Ardoz 05	1.236.700	1.100.023
Méndez Álvaro	2.719.735	2.350.247
Móstoles	505.286	386.891
Alcalá	378.040	381.170
Alcalá 19	399.184	368.286
Las Rozas	1.699.084	1.597.090
Getafe	1.154.624	1.185.613
Móstoles	1.389.941	1.398.804
Alcorcón	574.017	736.916
Tres Cantos (1.2.A)	1.784.498	1.432.745
Tres Cantos (1.2.B)	1.722.401	1.442.994
Móstoles 04	618.266	319.330
Carabanchel 31	767.365	768.338
Vallecas 22	261.120	234.739
Vallecas 35	284.345	278.735
Vallecas 36	311.064	255.569
Vallecas 50	1.100.413	1.419.619
Vara del Rey 12	34.875	81.957
Tres Cantos (1.1.A. Avda Castilla León 9)	1.278.085	1.289.948
Tres Cantos (1.1.B. Avda Madrid 7)	1.274.456	1.262.164
Colmenar Viejo	543.160	583.755
Edificio en calle Hércules, 35 (Móstoles)	550.956	485.447
Torrejón de Ardoz	1.165.716	1.159.283
Alcorcón	333.513	344.064
Barcelona	943.530	919.851
Guadalajara	265.368	231.975
Valdemoro	155.666	144.115
Rivas	243.640	234.738
Móstoles 5	95.309	-
Rivas 2	27.320	-
Torrejón 6	18.668	-

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

	Euros	
	2018	2017
Colmenar 2	29.522	-
Colmenar 3	22.480	-
Mosela	-	87.717
El Carmen (Canarias)	3.900	-
L'Hospitalet de Llobregat	6.202	-
Chiclana de la Frontera (Cádiz)	172.456	63.013
Getafe (Madrid)	55.423	8.722
Residencial La Reina (Valencia)	35.087	2.431
Villar (Barcelona)	85.365	30.571
Otras Promociones (Barcelona)	20.923	12.485
Bartolejos (Murcia)	16.428	12.600
Ginebra	90.785	-
Arganda del Rey (Madrid)	49.367	12.675
Majadahonda (Madrid)	28.724	9.313
Sanlúcar de Barrameda (Cádiz)	59.879	16.773
Pozuelo de Alarcón (Madrid)	100.568	34.557
Tarragona	31.788	6.258
Otras Promociones (Málaga)	18.080	2.657
Cabanillas de la Sierra (Madrid)	268.941	-
Total ingresos	35.920.442	32.995.044

La facturación del Grupo, durante el ejercicio 2018 y 2017, 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 2018 y 2017 es el siguiente:

	Euros	
	2018	2017
Reparaciones y conservación	2.402.670	3.605.316
Servicios de profesionales independientes	3.097.757	1.778.245
Servicios profesionales con entidades vinculadas (Nota 19)	2.513.983	2.363.596
Suministros	795.479	1.200.818
Otros Gastos y Servicios	1.808.580	1.532.575
Tributos	3.340.969	2.687.905
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	653.607	476.610
Otros gastos de gestión corriente	62.240	138.024
Total	14.675.285	13.783.089

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.

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Dentro del epígrafe de Servicios profesionales independientes, el Grupo registra los gastos de auditoría entre otros. Durante el ejercicio 2018 y 2017, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y otros servicios prestados por Deloitte, S.L. fueron los siguientes:

	Euros	
	2018	2017
Servicios de Auditoría	374.250	247.300
Otros servicios relacionados con la auditoría	59.500	49.500
Total Servicios de Auditoría y Relacionados	433.750	296.800

Durante el ejercicio 2018 y el ejercicio 2017, el auditor Deloitte, S.L. no ha prestado al Grupo ningún otro servicio diferente a los descritos en el cuadro anterior.

18.3. Aportación al resultado consolidado

La aportación al resultado consolidado por Sociedades es el siguiente:

	Euros	
	2018	2017
Fidere Patrimonio SOCIMI S.A.	(2.160.227)	(765.627)
Fidere Gestión Vivienda, S.L.U.	174.249	545.772
Fidere Gestión Vivienda 2, S.L.U.	(649.032)	81.355
Fidere Comunidad, S.L.U.	1.223.736	635.034
Fidere Vivienda, S.L.U.	976.316	2.530.077
Fidere Vivienda 2, S.L.U.	(161.667)	235.298
Fidere Vivienda 3, S.L.U.	(679.890)	(271.923)
Fidere Vivienda 4, S.L.U.	(1.474.372)	(2.795.619)
Fidere IP, S.L.U.	(99.888)	(143.913)
Fidere IP 2, S.L.U.	(868.889)	5.182.762
Fidere IP 3, S.L.U.	51.958	959.298
Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación)	(27.481.597)	245.473
Fidere IP 5, S.L.U.	1.967.962	1.116.003
Fidere IP 6, S.L.U.	(93.078)	(285.192)
Mosela Properties, S.L.U.	-	32.970
Fidere Project, S.L.U.	(15.492)	-
Fidere Screen, S.L.U.	(180.485)	-
Prygecam Móstoles Vivienda Joven, S.L.U.	2.232.582	-
Anetorre Propco, S.L.U.	(1.659.549)	(503.931)
Tourmalet Propco Investment 2015, S.L.	(1.116.565)	(375.852)
Pegarena Subsocimi, S.L.U.	(515.478)	-
Total	(30.529.406)	6.421.985

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.

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

El detalle del cálculo de las ganancias (pérdidas) por acción básica a 31 de diciembre de 2018 y 2017 es como sigue:

	Euros	
	31/12/2018	31/12/2017
Beneficio (Pérdida) del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante	(30.529.406)	6.421.985
Nº medio ponderado de acciones ordinarias en circulación (en títulos)	10.074.324	10.074.324
Ganancias (Pérdidas) por acción básicas	(3,03)	0,64

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

	Euros	
	31/12/2018	31/12/2017
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

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 2018 y 2017, 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 2018 ascienden a 234 euros (215 a 31 de diciembre de 2017).

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

19. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

El detalle de los saldos mantenidos con empresas vinculadas durante los ejercicios 2018 y 2017 así como el detalle de las principales transacciones realizadas con dichas sociedades se indica a continuación:

Ejercicio 2018:

Ejercicio 2018	Euros					
	Deudores		Saldos		Transacciones	
	Financieros (Nota 10)	Comerciales	Financieros (Nota 15)	Comerciales	Servicios Recibidos (Nota 18.2)	Gastos financieros (Nota 15)
Tethys Investments, S.à r.l.	-	-	(79.295.381)	-	-	(1.182.940)
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	-	-	-	-	-
Intermediación y Patrimonio, S.L.	-	-	(2.317.703)	-	-	-
Fidere Residencial, S.L.U.	4.419	-	5.655	(725.877)	(2.252.840)	-
Anticipa Real Estate	-	101.798	-	(53.368)	(261.143)	(64.582)
Mosela	-	-	(8)	-	-	-
Titanium Investment, S.à r.l.	343.473	-	(8.561.881)	-	-	(389.625)
Anetorre Topco S.à r.l.	-	-	(15.082.443)	-	-	(672.090)
Anetorre Holdco, S.A.R.L.	-	-	(40.000)	-	-	-
Anetorre Socimi Holdco, S.A.R.L.	-	-	(110.000)	-	-	-
Pegarena Socimi Holdco, S.à r.l.	-	-	-	-	-	(7.473)
Pegarena Investments, S.à r.l.	-	-	-	-	-	(65.989)
Pirineos Super Topco, S.à r.l.	-	-	(28.343.456)	-	-	(2.566.714)
Pirineos AM Investment S.à r.l.	-	-	(566.061)	-	-	(9.741)
Pirineos Investment S.à r.l.	87.641	-	(2.955.555)	-	-	(128.441)
Total	568.047	101.798	(138.766.833)	(779.245)	(2.513.983)	(5.087.595)

Ejercicio 2017:

Ejercicio 2017	Euros						
	Deudores		Saldos		Transacciones		
	Financieros (Nota 10)	Comerciales	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	-	-	-	-	-	-
Intermediación 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

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 2018 la sociedad vinculada Fidere Residencial, S.L.U. ha prestado servicios al Grupo por importe de 2.225.339 euros (2.363.596 euros en el ejercicio 2017) de los cuales se encuentra pendiente de pago al 31 de diciembre de 2018 un importe de 725.877 euros (546.643 euros al 31 de diciembre de 2017).

19.1. Retribuciones a los Administradores y a la Alta Dirección

En los ejercicios 2018 y 2017, 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 2018 y 2017 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 2018 y 2017, 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

Desde el cierre del ejercicio hasta la formulación de estas cuentas anuales consolidadas se han producido un total de 260 ventas de viviendas debido al ejercicio de la opción de compra de los arrendatarios en las promociones Tres Cantos 11A, Tres Cantos 11B, Torrejón de Ardoz 01, Colmenar Viejo 01 de la sociedad Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U., en las promociones Tres Cantos 12A, y Tres Cantos 12B de la sociedad Fidere IP 5 S.L.U., de la promoción Móstoles 05 de la Sociedad Fidere Screen S.L.U. y de la promoción Móstoles 06 de la Sociedad Prygecam Móstoles Vivienda Joven S.L.U. por un importe total de 41.736.709 euros.

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de Gestión Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

Este Informe de Gestión Consolidado correspondiente al ejercicio 2018 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 continuo crecimiento del mercado residencial si bien es cierto que el ritmo de crecimiento se ha suavizado en los últimos meses.

Los precios en el mercado residencial han crecido un 6,6% en los últimos 12 meses, según la información estadística publicada por el INE, siendo de un 6,7% en todo 2017.

El precio medio de los alquileres ha tenido una variación del 9,3% de variación anual a nivel nacional frente al 18,4% que se produjo en 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 y donde observamos que si bien en Madrid el precio de la vivienda ha tenido una subida interanual del 4,3%, en Barcelona los precios bajaban un 1%.

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 2018, 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 fueron emitidas con una prima de emisión de 112.505.695 euros si bien durante el ejercicio 2018 se ha producido el reparto de la misma entre sus accionistas.

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 PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

- 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 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).
- Fidere IP 2, S.L.U. (anteriormente denominada Ferrocarril Intermediación y Patrimonios, S.L.U.) (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2018).
- Fidere IP 3, S.L.U. (anteriormente denominada Egicam Plan Joven, S.L.U.) (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2018).
- Anetorre Propco, S.L.U. (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2015).
- Tourmalet Propco Investments 2015, S.L.U. (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2015).
- Pegarena Subsocimi S.L.U. (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2016)

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

Por otro lado, la entidad Prygecam Móstoles Vivienda Joven, S.L. (en adelante, la "**Entidad Asimilada**") no está acogida al régimen fiscal especial de las SOCIMI, pero sí reúne los requisitos para ser considerada entidad 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 y la Entidad Asimilada forman un Grupo SOCIMI.

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

- Fidere IP 4, S.L.U. en liquidación (anteriormente denominada Interisolux Alcorcón Vivienda Joven, S.L.U.), que ha sido excluida del régimen SOCIMI en el ejercicio 2018 y que no reúne las condiciones para considerarse Entidad Asimilada.
- 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 que no reúne las condiciones para considerarse Entidad Asimilada.
- Fidere Projects, S.L.U. (anteriormente denominada Global Mactan, S.L.U.) y Fidere Screen S.L.U. (anteriormente denominada Summun Inversiones, S.L.U.) y, que tampoco reúnen las condiciones para considerarse Entidad Asimilada.

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),

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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., formalizada el 6 de noviembre de 2016, 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).
- 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.
- 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.
- 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 Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación) (anteriormente denominada 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 por la sociedad Fidere Vivienda 4 S.L.U. (anteriormente denominada Dorado Directorship S.L.), que 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

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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.

- Compraventa el día 31 de enero de 2018 de las participaciones de la Sociedad Pegarena Sub-socimi, S.L. con la que se incorporan al perímetro un activo compuesto por 22 plazas de aparcamiento y 44 viviendas sitas en Cabanillas de la Sierra (Madrid), y 3 viviendas sitas en la Avenida de la Reina (Valencia).
- Con fecha 30 de enero de 2018, la Sociedad ha adquirido el 100% de las participaciones de la Sociedad Fidere Projects, S.L.U. (anteriormente denominada Global Mactan, S.L.).
- En la misma fecha que la anterior, 30 de enero de 2018, se adquieren las participaciones de la sociedad Fidere Screen, S.L.U. (anteriormente denominada Summun Inversiones, S.L.). Con posterioridad a esta adquisición se incorporaron a esta sociedad un activo sito en Móstoles (Madrid) compuesto por 100 viviendas, 36 garajes no anejos y 4 locales comerciales con fecha 11 de julio de 2018. Asimismo, el 14 de noviembre de 2018 se añadieron a la misma cuatro activos más ubicados en las localidades de Colmenar Viejo dos de ellos, Rivas Vaciamadrid y Torrejón de Ardoz, añadiendo al perímetro 427 viviendas y 12 garajes.
- Con fecha 13 de diciembre de 2018, la Sociedad ha adquirido el 100% de las participaciones de la sociedad Prygecam Móstoles Vivienda Joven, S.L.U. incorporando al Grupo un activo compuesto por 78 viviendas, 78 trasteros y 112 plazas de aparcamientos sitas en Móstoles (Madrid).

2 Evolución y resultado de los negocios

2.1 Evolución y resultados de los negocios durante el ejercicio 2018

Al 31 diciembre de 2018, el grado de ocupación medio de los activos del Grupo destinados al arrendamiento es del 87% en base a los metros cuadrados arrendados (91% al 31 de diciembre de 2017).

Los ingresos derivados de las rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo durante los ejercicios 2018 y 2017 han ascendido a 35.920.442 euros y 32.995.044 euros, respectivamente.

Las Ventas, el Resultado Neto y las principales magnitudes de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de los ejercicios 2018 y 2017 han sido las siguientes (en euros):

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Cuenta de resultados consolidada segmentada del ejercicio 2018 y cálculo del EBITDA

Ejercicio 2018	Euros	
	Sector Residencial	Total
Ingresos	35.920.442	35.920.442
Otros ingresos	259.274	259.274
Costes Indirectos	(15.993.871)	(15.993.871)
Margen Neto	55,79%	55,79%
EBITDA	20.185.845	20.185.845
Resultado por enajenaciones del inmovilizado	6.282.067	6.282.067
Amortizaciones	(8.861.539)	(8.861.539)
Subvenciones	82.881	82.881
Otros resultados	(28.215.320)	(28.215.320)
Resultado financiero	(19.623.050)	(19.623.050)
Resultado consolidado antes de impuestos	(30.149.116)	(30.149.116)
Impuesto sobre beneficios	(380.290)	(380.290)
Resultado consolidado del ejercicio	(30.529.406)	(30.529.406)

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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
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

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

2.2 Expectativas para 2019

Durante el ejercicio 2019 la política del Grupo se centrará en incluir en el perímetro de consolidación nuevos activos inmobiliarios con la finalidad de fortalecer y consolidar el portfolio, aumentar el importe neto de la cifra de negocios y continuar con su política de crecimiento a nivel de mercado y financiero.

Asimismo, el Grupo tiene por objetivo mantener los porcentajes de ocupación durante el ejercicio 2019 y aumentar los ingresos de arrendamiento derivados de una mejor gestión de sus activos inmobiliarios.

3 Cuestiones relativas al medioambiente

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

4 Liquidez y recursos de capital

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

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

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

Millones de euros	31/12/2018	31/12/2017
Total endeudamiento financiero con terceros	571.995	271.149
Menos- Efectivo y otros medios equivalentes	(28.906)	(24.965)
I) Deuda con terceros neta	543.089	246.184
II) Otras deudas	138.767	235.667
III) Patrimonio neto	8.178	153.603
IV) Total (IV=I+II+III)	690.034	635.454
Ratio de endeudamiento neto con terceros (I/IV)	78,7%	38,74%

5 Actividades de I+D+i

El Grupo no ha incurrido en ningún gasto en materia de investigación y desarrollo durante los ejercicios 2018 y 2017.

6 Adquisición y enajenación de acciones propias



FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Durante los ejercicios 2018 y 2017, el Grupo no ha realizado ninguna operación que haya supuesto adquisición o enajenación de acciones propias.

7 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.

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 la pérdida esperada de sus cuentas a cobrar. El gasto neto registrado en el ejercicio 2018 por dicho concepto en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta asciende a un importe de 653.607 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 2018 el Grupo presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 11.493.426 euros. Esta situación se origina, principalmente, por la provisión registrada durante el ejercicio 2018 por importe de 29.485.432 euros (Véase Nota 14), la cual según se explica en la mencionada Nota proviene del registro en la sociedad dependiente Fidere IP 4, S.L.U de una provisión por el importe derivado de un requerimiento de pago de la AEAT a dicha sociedad, que únicamente afectará, en su caso, al importe de activos que dicha sociedad aporta al consolidado que asciende a 17.312.454 euros. Teniendo en cuenta lo anterior, el Grupo no presentaría dicho fondo de maniobra negativo. 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 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

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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.

8 Otra información relevante

8.1 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 2018 ha sido de 14,30 euros por acción y el valor de cotización medio en el ejercicio 2018 ha sido de 20,45 euros por acción.

8.2 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.

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

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.

8.3 Periodo medio de pago a proveedores

El periodo medio de pago a proveedores es de 34 días, cumpliendo así con la legislación vigente.

8.4 Hechos posteriores

Desde el cierre del ejercicio hasta la formulación de estas cuentas anuales consolidadas se han producido un total de 260 ventas de viviendas debido al ejercicio de la opción de compra de los arrendatarios en las promociones Tres Cantos 11A, Tres Cantos 11B, Torrejón de Ardoz 01, Colmenar Viejo 01 de la sociedad Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U., en las promociones Tres Cantos 12A, y Tres Cantos 12B de la sociedad Fidere IP 5 S.L.U., de la promoción Móstoles 05 de la Sociedad Fidere Screen S.L.U. y de la promoción Móstoles 06 de la Sociedad Prygecam Móstoles Vivienda Joven S.L.U. por un importe total de 41.736.709 euros. La mayor parte de esas ventas se han producido una vez transcurrido el plazo de 3 años desde su incorporación al Grupo.


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 2018 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el consejo de administración en fecha 22 de Abril de 2019 y (iii) comprenden 78 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 78 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por el secretario no consejero y siendo firmada la presente hoja y las dos hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 29 de Diciembre de 2019.



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 2018 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el consejo de administración en fecha 22 de abril de 2019 y (iii) comprenden 38 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 38 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 29 de abril de 2019.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Diego San José', is written over a horizontal line. The signature is enclosed within a large, hand-drawn blue circle.

D. Diego San José

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 2018 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el consejo de administración en fecha 22 de Abril de 2019 y (iii) comprenden 38 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 38 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por el secretario no consejero y siendo firmada la presente hoja y las dos anteriores por los señores consejeros como diligencia de firma el 27 de Abril de 2019.



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 2018 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 2018, 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 2018, 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 40.023 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 análisis y cálculos realizados sobre el cumplimiento de las obligaciones asociadas a este régimen fiscal realizados por la Dirección de la Sociedad y sus asesores, 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, 6 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 2018, 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 2018 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

29 de abril de 2019



DELOITTE, S.L.

2019 Núm. 01/19/09426

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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.

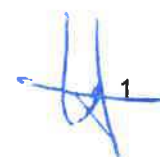
**Cuentas anuales
correspondientes al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2018**

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

Balance al 31 de diciembre de 2018 (Cifras expresadas en Euros)

ACTIVO	NOTA	31.12.2018	31.12.2017
ACTIVO NO CORRIENTE		40.023.330	147.259.741
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	5.1	40.023.330	147.259.741
Instrumentos de patrimonio		40.023.380	147.259.741
ACTIVO CORRIENTE		21.632.703	1.231.974
Existencias		-	242
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	5.2 y 10	8.999.564	132.514
Créditos a empresas		8.999.564	132.514
Inversiones financieras a corto plazo	5.3	230.147	-
Otros activos financieros		230.147	-
Periodificaciones a corto plazo		-	30.885
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	4.3	12.402.992	1.068.333
Tesorería		12.402.992	1.068.333
TOTAL		61.656.083	148.491.715

Las Notas 1 a 13 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2018.

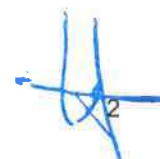


Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

Balance al 31 de diciembre de 2018 (Cifras expresadas en Euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTA	31.12.2018	31.12.2017
PATRIMONIO NETO			33.279.282	147.057.719
FONDOS PROPIOS	6		33.279.282	147.057.719
Capital social			10.074.324	10.074.324
Reservas			361.408	72.915
Prima de asunción			-	91.693.249
Resultados negativos de ejercicios anteriores			(3.245.445)	(3.245.445)
Resultado del ejercicio	3		(594.340)	2.884.938
Otras aportaciones de socios			26.683.335	45.577.738
PASIVO CORRIENTE			28.376.801	1.433.996
Provisiones a corto plazo	7.1		1.471.372	-
Deudas a corto plazo	7.2		4.327.833	6.710
Deudas con entidades de crédito			4.327.833	-
Otros pasivos financieros			-	6.710
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	7.3 y 10		22.051.036	1.250.769
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar			526.560	176.517
Proveedores			526.211	176.477
Otras deudas con las Administraciones Públicas	8.1		349	40
TOTAL			61.656.083	148.491.715

Las Notas 1 a 13 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2018.

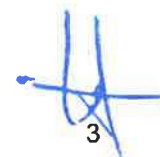


Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018
(Cifras expresadas en Euros)

PÉRDIDAS Y GANANCIAS	NOTA	31.12.2018	31.12.2017
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	9.1	8.620.676	3.650.564
De participaciones en instrumentos de patrimonio		8.620.676	3.650.564
Otros gastos de explotación	9.2	(2.160.227)	(765.626)
Servicios exteriores		(2.160.227)	(765.626)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		6.460.449	2.884.938
Deterioro y result. por enajenac. de inst. fin	5.1	(7.054.789)	-
RESULTADO FINANCIERO		(7.054.789)	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(594.340)	2.884.938
RESULTADO DEL EJERCICIO	3	(594.340)	2.884.938

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 2018.



3

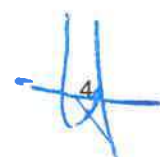
Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto al 31 de diciembre de 2018

Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos.
(Cifras expresadas en Euros)

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	NOTA	31.12.2018	31.12.2017
RESULTADO DE LA CUENTA ABREVIDA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	3	(594.340)	2.884.938
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I + II + III) *	3	(594.340)	2.884.938

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 2018.



Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto al 31 de diciembre de 2018

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

ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO							
	Capital Social	Prima de asunción	Reservas	Resultado de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	TOTAL
SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 2017	10.074.324	91.693.249	-	(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	91.693.249	72.915	(3.245.445)	45.577.738	2.884.938	147.057.719
SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 2018	10.074.324	91.693.249	72.915	(3.245.445)	45.577.738	2.884.938	147.057.719
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(594.340)	2.279.006
Operaciones con accionistas y otras variaciones del patrimonio neto							
Distribución del resultado	-	-	288.493	-	-	(288.493)	-
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	(2.596.445)	(2.596.445)
Distribución de dividendos extraordinarios (Nota 6)	-	(91.693.249)	-	-	(19.306.751)	-	(111.000.000)
Otras operaciones con accionistas (Nota 5.1)	-	-	-	-	412.348	-	412.348
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2018	10.074.324	-	361.408	(3.245.445)	25.863.335	(594.340)	33.279.282

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 2018.

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo Correspondiente al 31 de diciembre de 2018
(Cifras expresadas en Euros)

	NOTA	31.12.2018	31.12.2017
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		10.932.595	2.184.487
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(594.340)	2.284.938
Ajustes al resultado		(1.565.887)	(3.650.564)
- Ingresos financieros clasificados en importe neto de la cifra de negocios	9.1	(8.620.676)	(3.650.564)
- Correcciones valorativas por deterioro	5.1	7.054.789	-
Cambios en el capital corriente		4.472.146	(100.451)
- Deudores y otras cuentas a cobrar		349.734	6.616
- Acreedores y otras cuentas a pagar		309	(107.066)
- Otros pasivos financieros		4.321.123	-
- Otros activos financieros		(199.020)	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		8.620.676	3.650.564
- Cobros de dividendos	9.1	8.620.676	3.650.564
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		93.198.242	(3.707.566)
Pagos por inversión		(10.696.165)	(10.223.880)
- Inversiones en empresas del grupo	5.1	(1.829.115)	(10.223.880)
- Créditos en empresas del grupo	5.2	(8.867.050)	-
Cobros por inversiones		103.894.407	6.516.314
- Empresas del grupo y asociadas	5.2	103.894.407	6.516.314
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		(92.796.178)	2.456.050
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		-	8.033.390
- Emisión de instrumentos de patrimonio	5.2	-	8.033.390
- Otras operaciones con socios		-	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivos financieros		20.800.267	(4.921.110)
- Devolución deudas con vinculadas y otros		20.800.267	(4.921.110)
Pagos por dividendos		(113.184.097)	(656.230)
- Dividendos		(113.184.097)	(656.230)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		11.334.659	932.971
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		1.068.333	135.362
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		12.402.992	1.068.333

Las Notas 1 a 13 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivos al 31 de diciembre de 2018.

6

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

MEMORIA

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. (en adelante la "**Sociedad**"), es una sociedad española, con C.I.F. número 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 modificó su domicilio social y fiscal a la Avda. de Manoteras N°46, C.P. 28.050 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, fecha en que fueron incorporadas al segmento de SOCIMI de dicho mercado.

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

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 2018 y 2017, el Accionista con participación significativa en la Sociedad es Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l., con el 99,058% de las acciones.

El valor de cotización al 31 de diciembre de 2018 ha sido de 14,30 Euros por acción (17,31 Euros al 31 de diciembre de 2017), y el valor de cotización medio en el ejercicio 2018 ha sido de 20,45 Euros por acción (24,26 Euros al 31 de diciembre de 2017).

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 se presenta en la Nota 5.1.

Los Administradores de la Sociedad han formulado el 20 de abril de 2019 las cuentas anuales consolidadas de Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes del ejercicio 2018, que muestran una pérdida consolidada por importe de 30.529.406 Euros, un patrimonio neto consolidado de 8.178.465 Euros y unos activos netos de 756.861.565 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 2017, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Fidere Patrimonio SOCIMI S.A. celebrada el 21 de junio de 2018 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

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

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.

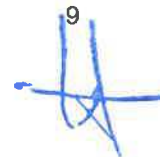
- Los bienes inmuebles que integren el activo de la SOCIMI deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. El plazo se computará:
 - i. En el caso de bienes inmuebles 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



Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

cuanto al endeudamiento máximo del vehículo de inversión inmobiliaria.

- iii. Disminución de reparto de dividendos: hasta la entrada en vigor de esta Ley, la distribución del beneficio obligatoria era del 90%, pasando a ser esta obligación desde el 1 de enero de 2013 del 80%.
 - iv. El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.
3. Obligación de negociación en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.
 4. Obligación de distribución del resultado la Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:
 - El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
 - Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
 - Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.
 5. Obligación de información. Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.
 6. Capital mínimo. El capital social mínimo se establece en 5 millones de Euros.

Tal y como se detalle en el artículo 3 de la 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

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.

- La renuncia a la aplicación de este régimen fiscal especial.

Al 31 de diciembre de 2018, las sociedades del Grupo 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 Hecesa Intermediación y Patrimonios, S.L.), (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2017).
- **Fidere Vivienda 4, S.L.U.** (anteriormente denominada Dorado Directorship S.L.U.), (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2017).
- **Fidere 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 IP 2, S.L.U.** (anteriormente denominada Ferrocarril Intermediación y Patrimonios, S.L.U.), (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2018).
- **Fidere IP 3, S.L.U.** (anteriormente denominada Egicam Plan Joven, S.L.U.), (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2018).
- **Pegarena Sub-socimi S.L.U.** (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2016).
- **Tourmalet Propco Investments 2015, S.L.U.** (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2015).
- **Anetorre Propco S.L.U.** (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2015).

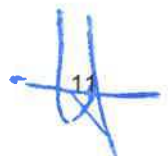
Al 31 de diciembre de 2018, los Administradores de la Sociedad consideran que el Grupo SOCIMI cumple con los requisitos exigidos por la Ley 11/2009, entendiéndose por tanto que el régimen fiscal especial resulta plenamente aplicable.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1. Marco Normativo, imagen fiel y principios contables

Las cuentas anuales del ejercicio 2018 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, el cual ha sido modificado por Real Decreto 602/2016, y sus adaptaciones sectoriales, en concreto, la relativa a las empresas inmobiliarias.
- 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).



Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2. Imagen fiel

Las cuentas anuales del ejercicio 2018 han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad habidos durante el ejercicio.

Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2017 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas con fecha 21 de junio de 2018.

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 2018 y 2017, 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 2018, es posible que

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

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 2018 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2017.

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 2017.

2.7. Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2018 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2017.

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.

2.9 Empresa en funcionamiento

Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo de 6.744.098 euros debido, principalmente, a las deudas con empresas del grupo, como consecuencia de la operación de refinanciación del Grupo firmada por la Sociedad con Citibank Europe el pasado 19 de abril de 2018 (véase Nota 5.1). Los Administradores de la Sociedad han preparado las cuentas anuales bajo el principio de gestión continuada ya que esta situación no afectará al desarrollo futuro de la misma ni al cumplimiento de sus compromisos dado el apoyo financiero manifestado de su accionista principal que no exigirá el pago de los préstamos en la medida en que la Sociedad no disponga de liquidez.

3. APLICACIÓN DEL RESULTADO

Los Administradores de la Sociedad propondrán a la Junta General de Accionistas la aplicación del resultado del ejercicio 2018, tal y como se muestra a continuación:

(Euros)	31.12.2018
Base de reparto:	
Resultado del ejercicio	(594.340)
Distribución:	
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(594.340)

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

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 ésta 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 4.5).

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las presentes cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2018 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 la restante legislación aplicable.

4.1. Activos financieros

Clasificación

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

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

Valoración inicial

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

Valoración posterior

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

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

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

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

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

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

4.2. Pasivos financieros

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

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

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

4.3. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

4.4. Distribuciones a accionistas

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

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

4.5. Impuesto sobre beneficios

Régimen general

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

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

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

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

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

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

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

Régimen SOCIMI

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

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), 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 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

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

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.

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

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 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:

- 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 de la Sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

5. 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 2018 y 2017 es el siguiente (en Euros):

Ejercicio 2018:

(Euros)	Saldo al 31/12/2017	Altas	Bajas	Saldo al 31/12/2018
Instrumentos de patrimonio:				
Coste	147.259.741	2.241.463	(103.894.407)	45.606.797
Deterioro	-	-	(5.583.417)	(5.583.417)
Total	147.259.741	2.241.463	(109.477.824)	40.023.380

Ejercicio 2017:

(Euros)	Saldo al 31/12/2016	Altas	Bajas	Saldo al 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

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

Durante el ejercicio 2018, la Sociedad ha realizado principalmente las siguientes operaciones:

Altas

- a) Con fecha 15 de enero de 2018, la Sociedad ha decidido aportar a los fondos propios de Fidere IP 4, S.L.U. un importe total de 284.000 Euros.
- b) Asimismo, en esa misma fecha, la Sociedad ha decidido aportar a los fondos propios de Fidere Vivienda, S.L.U. un importe total de 287.000 Euros.
- c) Con fecha 30 de enero de 2018, la Sociedad ha adquirido el 100% de las participaciones de la sociedad Fidere Projects, S.L.U. (anteriormente denominada Global Mactan, S.L.), por importe de 3.143 Euros. Esta sociedad no tenía inversiones inmobiliarias a la fecha de incorporación al Grupo.
- d) Con fecha 30 de enero de 2018, la Sociedad ha adquirido el 100% de las participaciones de la sociedad Fidere Screen, S.L.U. (anteriormente denominada Summun Inversiones, S.L.), por importe de 3.143 Euros. Esta sociedad no tenía inversiones inmobiliarias a la fecha de incorporación al Grupo.
- e) Con fecha 31 de enero de 2018, la Sociedad ha adquirido el 100% de las participaciones de la sociedad Pegarena Sub-socimi, S.L.U por importe de 1 Euro, totalmente desembolsadas en el momento de la adquisición. Esta sociedad se ha incorporado al Grupo con un activo compuesto por 22 plazas de aparcamiento y 44 viviendas sitas en Cabanillas de la Sierra (Madrid), y 3 viviendas sitas en la Avenida de la Reina (Valencia). El valor razonable de dichos activos a la fecha de incorporación ascendió a 14.005.572 Euros.
- f) Con fecha 13 de diciembre de 2018, la Sociedad ha adquirido el 100% de las participaciones de la sociedad Prygecam Móstoles Vivienda Joven, S.L.U. por importe de 1.251.828 Euros, totalmente desembolsadas en el momento de la adquisición. Las participaciones adquiridas eran propiedad de la sociedad vinculada, Intermediación y Patrimonios, S.L.U., en un 20% y en un 80 % de Planificación Residencial y Gestión, S.A., un tercero. Esta sociedad se ha incorporado al Grupo con un activo compuesto por 78 viviendas, 78 trasteros y 112 plazas de aparcamientos sitas en Móstoles (Madrid). El valor razonable de dichos activos netos a la fecha de incorporación ascendió a 3.311.741 Euros, por lo que la diferencia entre la parte de dicho valor asociada a la entidad vinculada y el precio pagado a la sociedad vinculada (250.000 Euros) se registró como mayor valor de las inversiones del Grupo.

Bajas

- a) Con fecha 19 de abril de 2018, el Grupo ha llevado a cabo una operación de restructuración de financiación sustituyendo recursos propios aportados por su accionista por financiación de terceros. En este sentido el Grupo ha firmado un préstamo bancario con garantía hipotecaria con la entidad Citibank Europe por importe total de 513.000.000 Euros. Esta financiación se destinará principalmente a cancelar las financiaciones existentes de ciertas filiales, costes de la propia financiación, y financiar las necesidades de capex del Grupo. Las sociedades prestatarias del Grupo son: la Sociedad 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 condiciones más relevantes son las que se detallan a continuación:
 - (i) El tipo de interés aplicable es el EURIBOR a 12 meses más 2,50%. Los intereses se devengarán diariamente y se pagarán trimestralmente, en los meses de febrero, mayo, agosto y noviembre.
 - (ii) Las Sociedades deberán amortizar la totalidad del préstamo al vencimiento, el 15 de agosto de 2020. Este préstamo podrá ampliarse por 3 plazos sucesivos de un año cada uno de ellos (hasta un máximo de 5 años).

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

- (iii) La financiación con Citibank incluye compromisos de mantenimiento de determinadas ratios de cobertura estándares en este tipo de compañías inmobiliarias, tales como la proporción existente entre la deuda pendiente sobre el valor de los activos (loan to value), la proporción existente entre los ingresos de las sociedades y la deuda neta (debt yield). Dichas ratios deben ser cumplidas en los meses de agosto, noviembre, febrero y mayo de cada ejercicio, y se calculan sobre las cifras agregadas de las compañías incluidas en el acuerdo de financiación. En este sentido, los Administradores de la Sociedad han evaluado que dichas ratios se cumplen a 31 de diciembre de 2018, y no prevén que se vayan a incumplir en los próximos ejercicios.

En relación a esta operación, determinadas filiales han repartido a la Sociedad dividendos con sus reservas, lo que ha supuesto una reducción de la participación de la Sociedad en las siguientes filiales del Grupo:

- Fidere Vivienda, S.L.U.: 56.417.274 Euros.
 - Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U.: 18.214.715 Euros.
 - Fidere Comunidad, S.L.U.: 9.758.158 Euros.
 - Fidere IP 3, S.L.U.: 1.546.532 Euros.
 - Fidere Vivienda 2, S.L.U.: 13.953.347 Euros.
 - Fidere Vivienda 4, S.L.U.: 4.004.381 Euros.
- b) Con fecha 31 de diciembre de 2018, la Sociedad ha realizado un análisis de la valoración de su cartera de inversiones. Como consecuencia de este análisis, se ha registrado el deterioro de la participación de la Sociedad en las siguientes filiales del Grupo:
- Fidere IP 4, S.L.U.: 2.424.805 Euros. (*)
 - Fidere Vivienda 4, S.L.U.: 2.798.619 Euros.
 - Fidere Projects, S.L.U.: 3.143 Euros.
 - Anetorre Propco, S.L.U.: 1 Euro.
 - Tourmalet Propco Investments, S.L.U.: 356.848 Euros.

Asimismo, como se ha explicado anteriormente, en 2018 se ha procedido a firmar un nuevo acuerdo de financiación, así como a efectuar distintas distribuciones de dividendos y concesiones de saldos entre las distintas sociedades del Grupo.

(*) El 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 29,4 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 varios recursos y reclamaciones económico-administrativas; el último de ellos el pasado 28 de febrero de 2019.

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

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 deben a ajustes realizados a otras sociedades de dicho grupo fiscal, no a Fidere IP 4, S.L.U.

A 31 de diciembre de 2018, como consecuencia de la deuda tributaria que podría derivarse de este procedimiento, los Administradores de Fidere IP 4, S.L.U. han considerado oportuno registrar una provisión por importe de 29.485.432 Euros en concepto de responsabilidad tributaria, independientemente de que finalmente se produzca el pago de dicha deuda tanto por Grupo Isolux Corsan, como por cualquier otro responsable solidario, lo cual reduciría el importe exigible a Fidere IP 4, S.L.U. Asimismo, cualquier importe que finalmente 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.

Este hecho ha derivado en que Fidere IP 4, S.L.U. haya entrado en causa de disolución al cierre del ejercicio 2018. Por lo que, a 31 de diciembre de 2018, la Sociedad Dominante ha registrado un deterioro correspondiente al 100% del valor de su participación en Fidere IP 4, S.L.U.

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

Altas

- a) Con fecha 3 de febrero de 2017, la Sociedad adquirió 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 decidió 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 adquirió 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 adquirió 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 incorporó 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 ascendió a 16.096.741 Euros, por lo que la diferencia entre dicho valor y el precio pagado (1 Euro) se registró como mayor valor de las inversiones en empresas del Grupo.
- c) Con fecha 17 de marzo de 2017, la Sociedad adquirió 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 adquirió una promoción de viviendas en arrendamiento sita en 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 incrementó 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.



21

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

- e) Con fecha 26 de junio de 2017, la Sociedad adquirió 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 realizó 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 adquirió 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 adquirió el 100% de las participaciones de la sociedad Tourmalet Propco Investments 2015, S.L.U. a la sociedad Tourlament Holdco Investments Socimi, S.A.U. por importe de 1 Euro. El valor razonable a la fecha de adquisición de dichos activos netos adquiridos ascendió a 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 firmó un acuerdo multilateral con todas las empresas del Grupo Fidere, a excepción de Fidere IP5, S.L.U., Anetorre Propco, S.L.U. y 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, incrementó 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.

Asimismo, como se ha explicado anteriormente, en 2018 se ha procedido a firmar un nuevo acuerdo de financiación, así como a efectuar distintas distribuciones de dividendos y cancelaciones de saldos entre las distintas sociedades del Grupo.

Bajas

- a) Con fecha 26 de junio de 2017, se acordó el reparto del dividendo ordinario de las sociedades del Grupo. Como consecuencia de dicho acuerdo, se redujo 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.

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

- b) Con fecha 26 de junio de 2017, se acordó el reparto de varios dividendos extraordinarios por parte de algunas sociedades participadas a la Sociedad. Como consecuencia de dicho acuerdo, se redujo 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 vendió 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 redujo 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.

La información más significativa relacionada con las empresas del Grupo al cierre de los ejercicios 2018 y 2017 es la siguiente:

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

Ejercicio 2018:

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	-	600	1.223.736	1.227.338	852.899	-	852.899		
Fidere Vivienda, S.L. (Sociedad Unipersonal) Avda. Manoteras 46 - 28050 Madrid Arrendamiento de viviendas	100%	3.002	-	7.019.310	976.316	7.998.628	5.615.828	-	5.615.828		
Fidere IP 3, S.L. (Sociedad Unipersonal) Avda. Manoteras 46 - 28050 Madrid Arrendamiento de viviendas *	100%	4.805.212	-	3.113.103	91.302	8.009.617	4.663.962	-	4.663.962		
Fidere Vivienda 2, S.L. (Sociedad Unipersonal) Avda. Manoteras 46 - 28050 Madrid Arrendamiento de viviendas *	100%	1.328.000	-	131.545	(161.667)	1.297.878	1.683.015	-	1.683.015		
Fidere Vivienda 3, S.L. (Sociedad Unipersonal) *** Avda. Manoteras 46 - 28050 Madrid Arrendamiento de viviendas *	100%	3.000	-	(161.599)	(679.890)	(838.489)	125.524	-	125.524		

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

Denominación / Domicilio / Actividad	Euros									
	% Participación		Capital	Prima de emisión	Resto de Patrimonio Neto	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio	Valor en Libros		Valor Neto Contable
	Directa							Coste	Deterioro	
Fidere IP, S.L. (Sociedad Unipersonal) Avda. Manoleras 46 - 28050 Madrid Arrendamiento de viviendas *	100%		1.895.021	-	(122.470)	(99.887)	1.672.664	719.021	-	719.021
Fidere IP 2, S.L. (Sociedad Unipersonal) Avda. Manoleras 46 - 28050 Madrid Arrendamiento de viviendas *	100%		4.003.919	-	1.710.026	(868.889)	4.845.056	1.330.480	-	1.330.480
Fidere Gestión de Vivienda, S.L. (Sociedad Unipersonal) Avda. Manoleras 46 - 28050 Madrid Arrendamiento de viviendas *	100%		3.001	-	601	174.249	177.851	1.378.017	-	1.378.017
Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L. (Sociedad Unipersonal) Avda. Manoleras 46 - 28050 Madrid Arrendamiento de viviendas *	100%		3.003	2.214.096	107.864	(649.032)	1.675.931	4.403.757	-	4.403.757
Fidere IP 4, S.L., en liquidación. (Sociedad Unipersonal) Avda. Manoleras 46 - 28050 Madrid Arrendamiento de viviendas *	100%		390.000	2.010.000	1.554.505	(27.481.596)	(23.527.091)	2.424.805	(2.424.805)	-
Fidere IP 5, S.L. (Sociedad Unipersonal), (antes Gestora de Desarrollos y Arrendamientos S.L.U.) Avda. Manoleras 46 - 28050 Madrid Arrendamiento de viviendas *	100%		14.176.000	-	(6.425.689)	2.052.133	9.802.444	16.096.742	-	16.096.742

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

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 6, S.L. (Sociedad Unipersonal), (antes Inversiones Cacimba, S.R.L.U.) Avda. Manoteras 46 - 28050 Madrid Arrendamiento de viviendas *	100%	3.000	-	866.211	(93.078)	776.133	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	-	-	(1.474.372)	(1.471.372)	2.798.619	(2.798.619)	-
Anatorre 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	-	(1.599.851)	(1.659.549)	(3.256.400)	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	-	(706.122)	(1.095.315)	(1.798.437)	688.663	(356.849)	331.814
Fidere Projects, S.L. (Sociedad Unipersonal), (antes Global Mactan, S.L.) *** Avda. Manoteras 46 - 28050 Madrid Arrendamiento de viviendas *	100%	3.000	-	-	(15.161)	(12.161)	3.143	(3.143)	-
Fidere Screen, S.L.** (Sociedad Unipersonal), (antes Summun Inversiones, S.L.) *** Avda. Manoteras 46 - 28050 Madrid Arrendamiento de viviendas *	100%	3.000	-	-	(176.479)	(173.479)	3.143	-	3.143

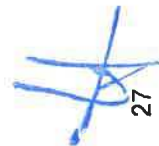
Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación	Euros							
		Directa	Capital	Prima de emisión	Resto de Patrimonio Neto	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio	Valor en Libros	
								Coste	Deterioro
Prygcam Móstoles Vivienda Joven, S.L.** (Sociedad Unipersonal) Avda. Manoteras 46 - 28050 Madrid Arrendamiento de viviendas *	100%	800.000	-	(299.740)	625.145	1.125.405	1.664.177	-	1.664.177
Pegarena Sub-socimi, S.L.** (Sociedad Unipersonal) *** C/ Roure 6-8, P.I. Mas Mateu - 08820 El Prat de Llobregat (Barcelona) Arrendamiento de viviendas *	100%	3.000	-	(1.361.320)	(623.297)	(1.981.617)	1	-	1
Total		27.434.160	4.224.096	3.826.975	(29.935.330)	5.549.901	45.606.797	(5.583.417)	40.023.380

* No auditadas.

** Se trata de sociedades, 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 han incurrido en pérdidas durante el ejercicio 2018 que han deteriorado su situación financiera. Estos factores podrían poner en duda la aplicación del principio de empresa en funcionamiento. No obstante, los Administradores tienen intención de restablecer la situación patrimonial en el plazo legal, contando a su vez con el apoyo financiero por parte del grupo por un periodo de al menos 12 meses desde la fecha de formulación de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018.


27

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

Ejercicio 2017:

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	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%	4.605.212	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		


 28

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación	Euros									
		Directa	Capital	Prima de emisión	Resto de Patrimonio Neto	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio	Valor en Libros			
								Costes	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		

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

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	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	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	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	688.664	
Total		26.625.160	67.151.294	49.568.498	(2.056.013)	141.288.838	147.259.741	-	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.

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

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

Al 31 de diciembre de 2018, los Administradores, de acuerdo con las valoraciones internas, consideran que no existen indicios de deterioro en las sociedades participadas (a excepción de en Fidere IP 4, S.L.U., Fidere Vivienda 4, S.L.U., Fidere Projects, S.L.U., Anetorre Propco, S.L., y Tourmalet Propco Investments 2015, S.L.) que pudieran afectar a la recuperabilidad de las inversiones por los saldos que figuran registrados en las presentes cuentas anuales.

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

A 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo registrado en este epígrafe del balance adjunto se corresponde con cuentas corrientes con Moriarti Investments, S.L.U. y Spanish Residential (REIT) Holdco S.à r.l. por importes de 57.514 Euros y 75.000 Euros, respectivamente (véase Nota 10). El importe restante, el cual asciende a 8.867.050 Euros corresponde a pagos de facturas efectuados por la Sociedad por cuenta de otras empresas vinculadas, los cuales se estiman que serán cobrados en el corto plazo.

5.3. Inversiones financieras a corto plazo

A 31 de diciembre de 2018, el saldo registrado en este epígrafe del balance adjunto se corresponde con el dividendo a cobrar relativo a Fidere IP 4, S.L.U. y varias partidas pendientes de aplicación correspondientes, entre otros, a la operación de refinanciación del Grupo (véase Nota 5.1, apartado a-Bajas), por importes de 220.925 Euros y 9.222 Euros, respectivamente.

A 31 de diciembre de 2017, no hay saldos registrados en este epígrafe del balance adjunto.

6. PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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.

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 2018 y 2017, el Accionista con participación significativa en la Sociedad es Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l., con el 99,058% de las acciones.

El valor de cotización al 31 de diciembre de 2018 ha sido de 14,30 Euros por acción (25,37 Euros al 31 de diciembre de 2017), y el valor de cotización medio en el ejercicio 2018 ha sido de 20,45 Euros por acción (24,26 Euros al 31 de diciembre de 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.

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

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 2018 y 2017, el valor de mercado de las acciones de minoritarios es superior a dos millones de Euros.

Con fechas 28 de febrero, 29 de marzo, 17 de julio y 18 de julio de 2017 se recibieron aportaciones de Socios por importe de 6.800.000 euros, 1.244.000 euros, 500.000 euros y 219.999 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 acordaron distintas medidas para proceder a la refinanciación de las mismas, se acordó el reparto de dividendos extraordinarios por parte de la Sociedad a su Accionista principal por importe de 710.610 euros con cargo a aportación de socios.

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 incrementó en 16.096.741 euros y 668.664 euros respectivamente.

Con fecha 6 de febrero de 2018, la Sociedad acordó distribuir un dividendo extraordinario por importe de 111.000.000 Euros con cargo a las reservas de libre disposición. Como consecuencia, se han reducido la prima de emisión y las aportaciones voluntarias de socios en 91.693.249 Euros (quedando esta partida totalmente liquidada) y 19.306.751 Euros, respectivamente.

Con fecha 21 de junio de 2018 la Junta General Ordinaria de Accionistas, acordó destinar 288.494 euros a Reservas Legales y el resto, 2.596.444 euros a Dividendos, siendo satisfecho a los accionistas con efectos de 18 de julio de 2018. .

Durante la celebración de la citada Junta General Ordinaria de Accionistas, se produjo un error de transcripción en el Acta de la misma, indicándose que el beneficio del ejercicio ascendía a 2.284.937,53 euros, cuando en realidad debió decir 2.884.937,53 euros (tal y como correctamente está reflejado en las Cuentas Anuales auditadas del ejercicio 2017 publicadas el 27 de abril de 2018). Derivado de lo anterior, la aplicación del resultado publicado en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) mediante el correspondiente Hecho Relevante fue igualmente incorrecto. Con fecha 9 de octubre se produjo la subsanación del Acta de la Junta y la correspondiente comunicación en el MAB de dicha subsanación, haciéndose constar en el nuevo Hecho Relevante el importe bruto unitario por accionista correcto, y manteniéndose la fecha de devengo de 17 de julio de 2018 a todos los efectos. La liquidación del importe complementario tuvo lugar con fecha 10 de octubre de 2018.

Como consecuencia de la adquisición de la sociedad Prygecam Móstoles Vivienda Joven, S.L.U. durante el ejercicio 2018, el epígrafe de aportación de socios incrementó en 412.348 euros (véase Nota 6).

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.

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la reserva legal de la Sociedad no se encuentra completamente constituida.

7. PASIVOS FINANCIEROS

7.1. Provisiones a corto plazo

En relación con la sociedad participada Fidere Vivienda 4, S.L. los Administradores de la sociedad confirman que Fidere Patrimonio SOCIMI S.A. va asumir las pérdidas incurridas por su sociedad participada que originan unos fondos propios negativos en dicha filial, y es intención de los Administradores reequilibrar la situación patrimonial durante el siguiente ejercicio. En relación con lo anterior, la Sociedad ha procedido a registrar un deterioro en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, por el importe de los fondos negativos de la sociedad participada que han ascendido a 1.471.372 de euros durante el ejercicio 2018.

7.2. Deudas a corto plazo

El detalle de este epígrafe durante los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente (en Euros):

	Euros	
	31.12.2018	31.12.2017
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	4.327.833	-
Otros pasivos financieros	-	6.710
Total Deudas financieras a corto plazo	4.327.833	6.710

Al 31 de diciembre de 2018, el saldo registrado por la Sociedad bajo el epígrafe de "Deudas a corto plazo" del balance adjunto, se corresponde con el crédito dispuesto por la Sociedad (línea CAPEX). El Grupo junto con la refinanciación detallada en la Nota 5.1, ha formalizado una línea de crédito por un importe máximo de 18 millones de Euros. Esta línea de crédito devenga un tipo de interés de Euribor más un margen del 2,50%. Al 31 de diciembre de 2018 se ha dispuesto de 4.327.833 Euros.

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

El detalle de este epígrafe durante los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente (en Euros):

	Euros	
	31.12.2018	31.12.2017
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-	-
Cuentas corrientes con empresas del Grupo y vinculadas (Nota 10)	22.051.036	1.250.769
Total	22.051.036	1.250.769

Cuentas corrientes con empresas del Grupo

El saldo registrado por la Sociedad al 31 de diciembre de 2018 y 2017 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. (Véase Nota 10).

Adicionalmente, durante el ejercicio 2018 se han registrado en este epígrafe del balance adjunto determinados saldos con empresas del Grupo relacionados con la operación de refinanciación del Grupo, detallada en la Nota 5.1, apartado a-Bajas, de esta memoria.

7.4. 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 período medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	2018	2017
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	54	56
Ratio de operaciones pagadas	64	49
Ratio de operaciones pendientes de pago	15	12
	Euros	Euros
Total pagos realizados	2.261.773	891.950
Total pagos pendientes	529.628	164.664

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

8. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

8.1. Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es la siguiente (en Euros):

	Euros	
	2018	2017
Saldos acreedores:		
Hacienda Pública acreedora por IRPF	349	40
Total	349	40

Handwritten signature and the number 34.

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

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 (en Euros):

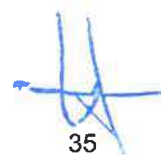
	Euros	
	2018	2017
Resultado contable antes de impuestos	(594.340)	2.884.938
Diferencias Permanentes	(1.565.887)	(3.650.564)
Exención sobre dividendos y rentas por transmisión de valores ent. residentes y no residentes (art. 21 LIS)	(8.620.676)	(3.650.564)
Ajustes por deterioro de valores repr. de partic. en el capital o fondos propios (art. 13.2 b) LIS)	7.054.789	-
Diferencias Temporales		
Gastos financieros derivados de deudas con entidades del grupo (art. 15 h) L.I.S.)	-	-
Base imponible fiscal 25% (Nota 4.6)	-	-
Base imponible fiscal 0% (Nota 4.6)	(2.160.227)	(765.626)
Cuota a pagar (Nota 4.6)	-	-
Líquido a ingresar (+) / a devolver (-)	-	-
Gasto por impuesto sobre Sociedades	-	-

La Sociedad no ha reconocido Bases Imponibles Negativas en los ejercicios 2018 y 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 2018, 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.



35

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

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

	Ejercicio 2018
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.	Reservas procedentes de 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 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 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 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 19% (2010 en adelante).	-
c. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%.	Distribución de dividendos 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%.	
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.	Dividendos del 2018: Pendiente de JGA. Dividendos del 2017: 21 de junio de 2018. 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. Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	<ul style="list-style-type: none"> • Fidere Vivienda S.L.U: 20 de junio de 2013. • Fidere Vivienda 2 S.L.U: 2 de diciembre de 2014. • Fidere Comunidad S.L.U: 20 de junio de 2013. • Pegarena Sub-socimi S.L.U.: 1 de enero de 2016. • Fidere Vivienda 3 S.L.U. (anterior denominación social Yuncai Investments S.L.U.): 4 de julio de 2016. • Fidere IP S.L.U. (anterior denominación social Hecesa Intermediación y Patrimonios, S.L): 14 de julio de 2016.

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

	<ul style="list-style-type: none"> • 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 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. • Fidere IP 2, S.L.U. (anteriormente denominada Ferrocarril Intermediación y Patrimonios, S.L.U.): 1 de enero de 2018. • Fidere IP 3, S.L.U. (anteriormente denominada Egicam Plan Joven, S.L.U.): 1 de enero de 2018. • Prygecam Móstoles Vivienda Joven, S.L.U.: 13 de diciembre de 2018.
<p>g) 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 • San Cristóbal de los Ángeles 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>Pegarena Sub-socimi S.L.U.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Móstoles 06 <p>Fidere Vivienda 3, S.L.U. (anterior denominación social Yuncai Investments S.L.U.):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Torrejón de Ardoz 04 • Torrejón de Ardoz 05 <p>Fidere IP S.L.U. (anterior denominación social Hercesa Intermediación y Patrimonios, S.L.):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Móstoles 03 • Alcalá de Henares 02 <p>Fidere Gestión de Vivienda S.L.U.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Carabanchel 31 • Vallecas 22 • Vallecas 35 • Vallecas 36 • Vallecas 50 • Vara del Rey 12 <p>Fidere Gestión de Vivienda 2 S.L.U.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tres Cantos: Avenida Castilla León 9 • Tres Cantos: Avenida Madrid 7

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

	<ul style="list-style-type: none">• Colmenar 01• Móstoles 01• Torrejón de Ardoz 01 <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 (Sanlúcar de Barrameda)• Renta Bara (Pozuelo de Alarcon)• Roger de Lluria (Tarragona)• Siglo XXI (Valladolid) <p>Fidere IP 2, S.L.U. (anteriormente denominada Ferrocarril Intermediación y Patrimonios, S.L.U.):</p> <ul style="list-style-type: none">• Alcalá de Henares 01• Las Rozas <p>Fidere IP 3, S.L.U. (anteriormente denominada Egicam Plan Joven, S.L.U.):</p> <ul style="list-style-type: none">• Getafe 01• Móstoles 02 <p>Prygecam Móstoles Vivienda Joven, S.L.U.: 13 de diciembre de 2018.</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.	-

9. INGRESOS Y GASTOS

9.1. Importe neto de la cifra de negocios

Durante el ejercicio 2018, la Sociedad ha reconocido en este epígrafe los ingresos por los dividendos recibidos de las filiales, que ascienden a 8.620.676 Euros (3.650.564 Euros a 31 de diciembre de 2017).

Con fecha 13 de abril de 2018, se han recibido los dividendos de Fidere Comunidad, S.L.U., Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U., Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U. y Fidere Vivienda 2, S.L.U. por importes de 635.034 Euros, 80.754 Euros, 545.772 Euros y 211.768 Euros, respectivamente, aprobados por el Socio Único en esa misma fecha.

Con fecha 19 de abril de 2018, se han recibido los dividendos de Fidere IP 3, S.L.U. y Fidere Vivienda, S.L.U. por importes de 3.185.963 Euros y 2.530.077 Euros, respectivamente, aprobados por el Socio Único en esa misma fecha.

Con fecha 10 de mayo de 2018, se ha registrado el dividendo a cobrar de Fidere IP 4, S.L.U. por importe de 220.925 Euros, aprobado por el Socio Único en esa misma fecha. A 31 de diciembre de 2018, dicho dividendo está pendiente de cobro.

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

Con fecha 20 de junio de 2018, se ha recibido el dividendo de Fidere IP 5, S.L.U. por importe de 1.210.383 Euros, aprobado por el Socio Único en esa misma fecha.

Con fecha 26 de junio de 2017, se recibieron los 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 importes de 110.463 Euros, 316.706 Euros, 1.845.685 Euros y 777.710 Euros, respectivamente, aprobados por el Socio Único en esa misma fecha.

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 acordaron distintas medidas para proceder a la refinanciación de las mismas, la Sociedad recibió un dividendo de Fidere IP 2, S.L.U. por importe de 600.000 Euros.

La Sociedad, por su condición de sociedad holding, reconoce dichos ingresos como parte integrante del importe neto de su cifra de negocios, que se refleja en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

9.2. Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2018 y 2017 es el siguiente (en Euros):

	Euros	
	2018	2017
Servicios profesionales independientes	2.105.180	717.456
Primas de seguros	30.886	32.805
Servicios bancarios	4.603	1.215
Otros gastos	19.558	14.150
Total	2.160.227	765.626

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

Durante los ejercicios 2018 y 2017, 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 (en Euros):

	Euros	
	2018	2017
Servicios de Auditoría	41.500	40.000
Total Servicios de Auditoría y Relacionados	41.500	40.000

Durante los ejercicios 2018 y 2017, ni el auditor Deloitte, S.L., ni empresas vinculadas al mismo, han prestado a la Sociedad ningún otro servicio diferente a los descritos en el cuadro anterior.

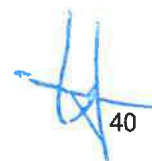
10. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

El detalle de los saldos mantenidos con empresas del Grupo y asociadas durante los ejercicios 2018 y 2017, así como el detalle de las principales transacciones realizadas con dichas sociedades se indica a continuación (en Euros):

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

Ejercicio 2018:

	Euros		
	Saldos		Transacciones
	Deudores	Acreedores	
	Corto Plazo Financieros	Corto Plazo Financieros	
Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l.	75.000	1.500.000	-
Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U.	988.678	930.763	545.772
Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U.	370.917	1.674.551	80.754
Fidere Comunidad, S.L.U.	315.638	4.805.049	635.034
Fidere Vivienda, S.L.U.	473.345	2.088.843	2.530.077
Fidere Vivienda 2, S.L.U.	751.649	761.806	211.768
Fidere Vivienda 3, S.L.U.	587.028	602.282	-
Fidere Vivienda 4, S.L.U.	1.097.598	1.344.089	-
Fidere IP, S.L.U.	63.491	246.992	-
Fidere IP 2, S.L.U.	3.341.966	496.148	-
Fidere IP 3, S.L.U.	96.166	1.280.293	3.185.963
Fidere IP 4, S.L.U.	-	-	220.925
Fidere IP 5, S.L.U.	-	1.790.769	1.210.383
Fidere IP 6, S.L.U.	204.044	159.450	-
Fidere Projects, S.L.U.	9.126	-	-
Fidere Screen, S.L.U.	567.404	-	-
Moriarti Investments, S.L.U.	57.514	-	-
Tethys Investment, S.à r.l.	-	4.370.000	-
Total	8.999.564	22.051.036	8.620.676



Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

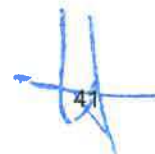
Ejercicio 2017:

	Euros		
	Saldos		Transacciones
	Deudores	Acreedores	Importe neto de la cifra de negocios (Nota 9.1)
	Corto Plazo Financieros	Corto Plazo Financieros	
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 Vivienda 2, S.L.U.	-	-	316.706
Fidere IP 2, S.L.U.	-	-	600.000
Fidere IP 3, S.L.U.	-	-	777.710
Fidere IP 5, S.L.U.	-	1.250.769	-
Moriarti Investments, S.L.U.	57.514	-	-
Total	132.514	1.250.769	3.650.564

Respecto a los saldos con empresas del Grupo reflejados en el balance de situación adjunto, cabe mencionar lo siguiente:

- Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Sociedad no mantiene contratos formalizados con sus Accionistas, donde Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l., es propietaria del 99,058% de la Sociedad. Si bien, durante los ejercicios 2018 y 2017 se han realizado varias operaciones en el marco de los 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, entre otras, donde ha participado como parte deudora y acreedora la sociedad Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l., Accionista mayoritario de la Sociedad.
- Asimismo, durante el ejercicio 2018, y en el marco de dichas operaciones y para la financiación de la compra de activos, Tethys Investments, S.L., accionista único de Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l., ha transferido fondos a la Sociedad por un importe total de 4.370.000 Euros. La Sociedad ha dispuesto de este importe por necesidades puntuales de tesorería y será satisfecho durante el siguiente ejercicio.
- El resto de saldos deudores y acreedores con empresas del Grupo corresponden a pagos de facturas efectuados por la Sociedad por cuenta de otras empresas vinculadas, y viceversa, los cuales se estima que serán compensados en el corto plazo.
- Adicionalmente, durante el ejercicio 2018 se han registrado en el balance adjunto determinados saldos con empresas del Grupo relacionados con la operación de refinanciación del Grupo, detallada en la Nota 5.1, apartado a-Bajas, de esta memoria.

Los Administradores de la Sociedad consideran que las operaciones con vinculadas se realizan según condiciones de mercado.



Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

10.1. Retribuciones a los Administradores y a la Alta Dirección

Durante los ejercicios 2018 y 2017, los miembros del Consejo de Administración y la Alta Dirección, no han percibido ninguna remuneración u otra retribución en concepto de dietas o remuneraciones por participación en beneficios o primas de emisión. Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tiene 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 2018 y 2017 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 2018 y 2017, no tiene personal empleado.

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

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

Los Administradores de la Sociedad han comunicado debidamente su participación directa o indirecta que, tanto ellos como las personas vinculadas a las que se refiere el artículo 231 de la Ley de Sociedades de Capital, tuvieran en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social y comunicado igualmente los cargos o las funciones que en ella ejercen sin que de las mismas se haya puesto de manifiesto ninguna situación de conflicto de interés.

11. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

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

12. POLÍTICA Y GESTIÓN DEL RIESGO

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

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.

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

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 se 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.

Teniendo en cuenta la situación actual del mercado financiero y las estimaciones de los Administradores de la Sociedad sobre la capacidad generadora de efectivo de la misma, ésta 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 de que la Sociedad tenga problemas de liquidez. La liquidez está asegurada por la naturaleza de las inversiones realizadas, la alta calidad crediticia de los arrendatarios y las garantías de cobro existentes en los acuerdos en vigor.

Según se desprende del balance de situación adjunto, al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 6.744.098 Euros (202.022 Euros al 31 de diciembre de 2017), debido principalmente al incremento de la partida "Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo" (véase Nota 2.9), como consecuencia de la operación de refinanciación del Grupo firmada por la Sociedad con Citibank Europe el pasado 19 de abril de 2018 (véase Nota 5.1).

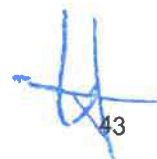
d) Riesgo de tipo de cambio

Respecto al riesgo de tipo de cambio, la Sociedad, al 31 de diciembre de 2018, no tiene activos ni pasivos significativos en moneda extranjera, por lo que no existe riesgo en este sentido.

e) Riesgo de tipo de interés

Con fecha 19 de abril de 2018, el Grupo ha firmado un préstamo bancario garantizado con garantía hipotecaria con la entidad Citibank Europe por importe de 513.000.000 Euros. Esta 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. (véase Nota 5.1).

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



43

f) Riesgo fiscal

La Sociedad está acogida 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, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio, y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución (véase Nota 6).

En el caso que el Accionista Único no aprobase la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada Ley, no estarían cumpliendo con la misma y, por tanto, deberán tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMI.

Al 31 de diciembre de 2018, los Administradores de la Sociedad consideran que la Sociedad cumple con los requisitos exigidos por la Ley 11/2009, entendiéndose, por tanto, que el régimen fiscal especial resulta plenamente aplicable.

13. HECHOS POSTERIORES

No se han producido hechos relevantes en la Sociedad desde el cierre del ejercicio.



FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

Este Informe de Gestión correspondiente al ejercicio 2018 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 continuo crecimiento del mercado residencial si bien es cierto que el ritmo de crecimiento se ha suavizado en los últimos meses.

Los precios en el mercado residencial han crecido un 6,6% en los últimos 12 meses, según la información estadística publicada por el INE, siendo de un 6,7% en todo 2017.

El precio medio de los alquileres ha tenido una variación del 9,3% de variación anual a nivel nacional frente al 18,4% que se produjo en 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 y donde observamos que si bien en Madrid el precio de la vivienda ha tenido una subida interanual del 4,3%, en Barcelona los precios bajaban un 1%.

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 2018, 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 fueron emitidas con una prima de emisión de 112.505.695 euros si bien durante el ejercicio 2018 se ha producido el reparto de la misma entre sus accionistas.

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 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).
- Fidere IP 2, S.L.U. (anteriormente denominada Ferrocarril Intermediación y Patrimonios, S.L.U.) (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2018).
- Fidere IP 3, S.L.U. (anteriormente denominada Egicam Plan Joven, S.L.U.) (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2018).
- Anetorre Propco, S.L.U. (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2015).
- Tourmalet Propco Investments 2015, S.L.U. (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2015).
- Pegarena Subsocimi S.L.U. (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2016).

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

Por otro lado, la entidad Prygecam Móstoles Vivienda Joven, S.L.U. (en adelante, la "**Entidad Asimilada**") no está acogida al régimen fiscal especial de las SOCIMI, pero sí reúne los requisitos para ser considerada entidad 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 y la Entidad Asimilada forman un Grupo SOCIMI.

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

- Fidere IP 4, S.L.U. en liquidación (anteriormente denominada Interisolux Alcorcón Vivienda Joven, S.L.U), que ha sido excluida del régimen SOCIMI en el ejercicio 2018 y que no reúne las condiciones para considerarse Entidad Asimilada.
- 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 que no reúne las condiciones para considerarse Entidad Asimilada.
- Fidere Projects, S.L.U. (anteriormente denominada Global Mactan, S.L.U.) y Fidere Screen S.L.U. (anteriormente denominada Summun Inversiones, S.L.U.) y que tampoco reúnen las condiciones para considerarse Entidades Asimiladas.

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 Hecesa 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.
- Compraventa el día 31 de enero de 2018 de las participaciones de la Sociedad Pegarena Subcimi, S.L. con la que se incorporan al perímetro un activo compuesto por 22 plazas de

aparcamiento y 44 viviendas sitas en Cabanillas de la Sierra (Madrid), y 3 viviendas sitas en la Avenida de la Reina (Valencia).

- Con fecha 30 de enero de 2018, la Sociedad ha adquirido el 100% de las participaciones de la Sociedad Fidere Projects, S.L.U. (anteriormente denominada Global Mactan, S.L.).
- En la misma fecha que la anterior, 30 de enero de 2018, se adquieren las participaciones de la sociedad Fidere Screen, S.L.U. (anteriormente denominada Summun Inversiones, S.L.). Con posterioridad a esta adquisición se incorporaron a esta sociedad un activo sito en Móstoles (Madrid) compuesto por 100 viviendas, 36 garajes no anejos y 4 locales comerciales con fecha 11 de julio de 2018. Asimismo, el 14 de noviembre de 2018 se añadieron a la misma cuatro activos más ubicados en las localidades de Colmenar Viejo dos de ellos, Rivas Vaciamadrid y Torrejón de Ardoz, añadiendo al perímetro 427 viviendas y 12 garajes.
- Con fecha 13 de diciembre de 2018, la Sociedad ha adquirido el 100% de las participaciones de la sociedad Prygecam Móstoles Vivienda Joven, S.L.U. incorporando al Grupo un activo compuesto por 78 viviendas, 78 trasteros y 112 plazas de aparcamientos sitas en Móstoles (Madrid).

2 Evolución y resultado de los negocios

2.1 Evolución y resultados de los negocios durante el ejercicio 2018

Durante el año 2018, la Sociedad ha incurrido en gastos por servicios exteriores en 2.160.227 euros, habiendo recibido ingresos por dividendos de sus sociedades dependientes en el ejercicio 2018 por importe de 8.620.676 euros. Adicionalmente se ha registrado un deterioro por 7.054.789 euros.

El resultado del ejercicio de la Sociedad supone unas pérdidas por importe de 594.340 euros.

2.2 Expectativas para 2019

Durante el ejercicio 2019 la política del Grupo se centrará en incluir en el perímetro de consolidación nuevos activos inmobiliarios con la finalidad de fortalecer y consolidar el portfolio, aumentar el importe neto de la cifra de negocios y continuar con su política de crecimiento a nivel de mercado y financiero.

Asimismo, el Grupo tiene por objetivo mantener los porcentajes de ocupación durante el ejercicio 2019 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 Actividades de I+D+i

La Sociedad no ha incurrido en ningún gasto en materia de investigación y desarrollo durante los ejercicios 2018 y 2017.

6 Adquisición y enajenación de acciones propias

Durante los ejercicios 2018 y 2017, la Sociedad no ha realizado ninguna operación que haya supuesto adquisición o enajenación de acciones propias.

7 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 sus filiales.

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.

8 Otra información relevante

8.1 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 2018 ha sido de 14,3€ por acción y el valor de cotización medio en el ejercicio 2018 ha sido de 17,31€ por acción.

8.2 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.

8.3 Hechos posteriores

No se han producido hechos relevantes producidos entre 31 de diciembre de 2018 y la fecha de formulación.

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 2018 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el consejo de administración en fecha 22 de Novi de 2019 y (iii) comprenden 50 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 50, ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por el secretario no consejero y siendo firmada la presente hoja y las dos hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 29 de Novi de 2019.



D. Jean-François Bossy

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

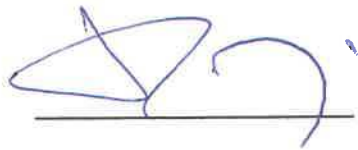
DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales y el informe de gestión individuales de Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2018 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el consejo de administración en fecha 22 de abril de 2019 y (iii) comprenden 50 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 50 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 29 de abril de 2019.



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 2018 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el consejo de administración en fecha 22 de Abril de 2019 y (iii) comprenden 50 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 50 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por el secretario no consejero y siendo firmada la presente hoja y las dos anteriores por los señores consejeros como diligencia de firma el 23 de Abril de 2019.



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 6/2018 sobre la información a suministrar por empresas en expansión y SOCIMI incorporadas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil (Texto Refundido) (la "**Circular 6/2018**").

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).

D.^a Laura García Fernández actúa como secretaria no consejera y D. Andrés Berral Zurita, como vicesecretario no consejero.

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.

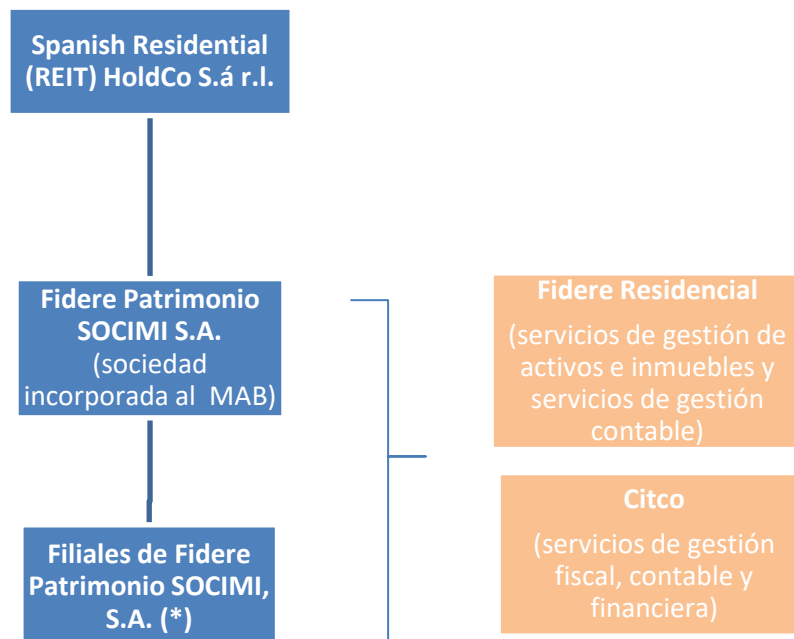
A la vista de lo anterior, el consejo de administración es el órgano responsable, no sólo de la existencia y mantenimiento del sistema de control interno, sino también de su diseño, implementación, funcionamiento y supervisión.

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., Tourmalet Propco Investments 2015, S.L.U., Pegarena Subsocimi, S.L.U., Fidere Screen, S.L.U., Fidere Projects S.L.U. y Prygecam Mostoles Vivienda Joven, 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 diferentes despachos de abogados a los que solicita soporte 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 6/2018 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 los despachos de abogados citados anteriormente, 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 diferentes despachos de abogados 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

<u>1. INFORMACIÓN RELEVANTE PUBLICADA EN LA WEB DE LA COMPAÑÍA</u>	10
<u>2. INFORMACIÓN PUBLICADA EN LAS PRESENTACIONES</u>	11
<u>3. DECLARACIONES REALIZADAS POR REPRESENTANTES DE LA COMPAÑÍA A LOS MEDIOS DE COMUNICACIÓN</u>	11

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 la Circular 6/2018) 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 226 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 6/2018 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.