

Madrid, 30 de abril de 2020

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**”) por medio de la presente publica la siguiente información:

- Informe de auditoría independiente de las cuentas anuales consolidadas de la Sociedad y sociedades dependientes correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019.
- Cuentas anuales consolidadas de la Sociedad y sociedades dependientes correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 e informe de gestión.
- Informe de auditoría independiente de las cuentas anuales individuales de la Sociedad correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019.
- Cuentas anuales individuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 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 durante el ejercicio 2019.

La documentación anterior también se encuentra a disposición del mercado en la página web de la Sociedad <http://www.fidere-socimi.com/>.

Atentamente,

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

Laura Fernández García.

Secretaria no consejera

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

Cuentas Anuales Consolidadas
Del ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2019 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.:

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 2019, 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 2019, 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 de las Inversiones Inmobiliarias

Descripción

El Grupo posee un conjunto de inmuebles que se encuentran en condiciones de uso para su arrendamiento cuyo valor neto contable asciende a 640.752 miles de euros al 31 de diciembre de 2019. La Sociedad valora estas inversiones inmobiliarias a coste de adquisición o a valor recuperable si este último fuera inferior y utiliza terceros ajenos al Grupo como expertos para determinar el valor de mercado de sus inversiones inmobiliarias. Dichos expertos tienen experiencia sustancial en el mercado en el cual opera el Grupo y utiliza metodologías y estándares de valoración ampliamente usados en el mercado.

La valoración de las inversiones inmobiliarias representa uno de los aspectos más relevantes de la auditoría, dado que requiere el uso de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa. En particular el método de valoración generalmente aplicado a los activos de patrimonio en renta, es el de "Descuento de Flujos de Caja", que requiere realizar estimaciones sobre:

- los ingresos netos futuros de cada propiedad en base a la información histórica disponible y estudios de mercado,
- tasa interna de retorno o coste de oportunidad usada en la actualización,
- valor residual del activo al final del período de proyección,
- tasa de salida "exit yield".

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención de los informes de valoración del experto contratado por el Grupo para la valoración de la totalidad de la cartera inmobiliaria, evaluado la competencia, capacidad y objetividad del mismo, 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 del Grupo,
- realizado una revisión de una muestra de activos inmobiliarios entre aquellos de mayor relevancia en el portfolio del Grupo, evaluando, conjuntamente con nuestros expertos internos, los aspectos de mayor riesgo, incluyendo las tasas de ocupación y los rendimientos esperados de los activos inmobiliarios. Al realizar dicha revisión hemos tomado en consideración la información disponible de la industria y las transacciones de activos inmobiliarios similares a la cartera de activos inmobiliarios propiedad del Grupo.

También hemos analizado 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

La Sociedad dominante del Grupo se encuentra acogida al régimen especial de 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 a determinados requisitos de obligado cumplimiento, tales como, su denominación y objeto social, el importe mínimo de su capital social, la obligación de distribuir el beneficio obtenido en cada ejercicio en forma de dividendos o la cotización de sus acciones en un mercado regulado, así como de otros como son los requisitos de inversión y de la naturaleza de las rentas obtenidas en cada ejercicio, fundamentalmente, que requieren de la aplicación de juicios y estimaciones relevantes por parte de la Dirección, ya que el incumplimiento de cualquiera de estos requisitos conllevará la pérdida del régimen fiscal especial a menos que se reponga la causa de incumplimiento dentro del ejercicio inmediatamente siguiente.

Por tanto, el cumplimiento de los requisitos del régimen SOCIMI representa un aspecto relevante para nuestra auditoría, en la medida en que la exención de impuestos impacta significativamente tanto en los estados financieros consolidados como en los rendimientos de los accionistas, ya que el mantenimiento de este régimen es la base del modelo de negocio del Grupo.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención y revisión de la documentación preparada por la Dirección del Grupo sobre el cumplimiento de las obligaciones asociadas a este régimen fiscal especial, incluyendo la documentación relativa a la estimación realizada por los Administradores del Grupo respecto al cumplimiento del test de rentas en 2020 (véase Nota 1) 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.

Por último, hemos revisado que la Nota 1 de la memoria consolidada contiene los desgloses relativos al cumplimiento de las condiciones requeridas por el régimen fiscal de SOCIMI, además de otros aspectos relativos a la fiscalidad del Grupo.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la Nota 21 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019, que describe una incertidumbre relacionada con el resultado y los efectos que la situación de crisis del COVID 19 podría llegar a producir en las futuras operaciones del Grupo, y en la determinación del valor recuperable de sus inversiones inmobiliarias. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2019, 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 2019 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

Antonio Sánchez-Covisa Martín-González

Inscrito en el R.O.A.C. nº 21.251

30 de abril de 2020



DELOITTE, S.L.

2020 Núm. 01/20/04976

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 2019**

BALANCE CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Cifras expresadas en euros).

ACTIVO	NOTA	31.12.2019	31.12.2018
ACTIVO NO CORRIENTE		646.151.408	710.098.725
Inversiones Inmobiliarias	7	640.752.316	706.489.934
Terrenos		245.715.153	265.879.977
Construcciones		395.037.163	440.609.957
Inversiones financieras a largo plazo	10	5.389.009	3.478.294
Activos por impuesto diferido	17.1	10.083	130.497
ACTIVO CORRIENTE		103.135.237	46.762.840
Deudores Comerciales y otras cuentas a cobrar		3.899.760	3.970.132
Clientes por ventas y prestación de servicios	8	1.051.642	1.050.336
Clientes empresas del grupo y asociadas	19	35.840	101.798
Deudores varios		25.834	48.366
Otros créditos con las Administraciones Públicas	17.1	1.868.347	1.408.961
Anticipos a proveedores		918.097	1.360.671
Inversiones en empresas vinculadas	10 y 19	6.015.547	568.047
Créditos a empresas		6.015.547	568.047
Inversiones financieras a corto plazo	10	32.164.360	13.237.347
Periodificaciones a corto plazo		1.390.464	81.663
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	4.6	59.665.106	28.905.651
Tesorería		59.665.106	28.905.651
TOTAL		749.286.645	756.861.565

Las Notas 1 a 21 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del balance consolidado al 31 de diciembre de 2019.

BALANCE CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Cifras expresadas en euros).

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTA	31.12.2019	31.12.2018
PATRIMONIO NETO		48.731.096	8.178.464
FONDOS PROPIOS	12	48.731.096	8.178.464
Capital social	12	10.074.324	10.074.324
Capital escriturado		10.074.324	10.074.324
Reservas		361.408	361.408
Reservas en sociedades consolidadas por integración global		(25.100.819)	4.834.249
Otras reservas de la Sociedad dominante		(3.839.784)	(3.245.446)
Otras aportaciones de socios		26.683.335	26.683.335
Resultado del ejercicio	18.3	40.552.632	(30.529.406)
PASIVO NO CORRIENTE		630.342.571	690.426.834
Provisiones a largo plazo	14	19.218	93.274
Deudas a largo plazo		481.448.720	565.844.663
Deudas con entidades de crédito	15	470.483.394	554.519.320
Otros pasivos financieros	13 y 15	10.965.326	11.325.343
Deudas con empresas vinculadas a largo plazo	15 y 19	148.874.633	124.488.897
PASIVO CORRIENTE		70.212.978	58.256.267
Provisiones a corto plazo	14	29.485.432	29.485.432
Deudas a corto plazo		11.998.732	6.153.434
Deudas con entidades de crédito	15	11.875.116	6.056.720
Otros pasivos financieros	13 y 15	123.616	96.714
Deudas con empresas vinculadas a corto plazo	15 y 19	15.938.905	14.277.936
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		12.782.549	8.337.923
Proveedores		6.646.589	3.838.115
Proveedores, empresas vinculadas	19	676.820	772.028
Otros acreedores		264.947	619.408
Pasivos por impuestos corrientes	17.2	4.664.293	390.919
Otras deudas con las Administraciones Públicas	17.1	410.656	2.610.692
Anticipos de clientes		119.244	106.761
Periodificaciones a corto plazo		7.360	1.542
TOTAL		749.286.645	756.861.565

Las Notas 1 a 21 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del balance consolidado al 31 de diciembre de 2019.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Cifras expresadas en euros).

PÉRDIDAS Y GANANCIAS	NOTA	31.12.2019	31.12.2018
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	18.1	36.215.433	35.920.442
Prestación de servicios		36.215.433	35.920.442
Otros ingresos de explotación		598.980	259.274
Otros gastos de explotación	18.2	(18.364.392)	(14.675.285)
Servicios exteriores		(14.392.589)	(10.618.469)
Tributos		(3.594.650)	(3.340.969)
Pérdidas, deterioro y variación de provisión de op. Comerciales	11	(243.057)	(653.607)
Otros gastos de gestión corriente		(134.096)	(62.240)
Amortización del inmovilizado	7	(11.119.318)	(8.861.539)
Exceso de provisiones		145.426	-
Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado		64.620.944	6.282.067
Resultado de las ventas	7	64.620.944	6.282.067
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	13	82.881	82.881
Otros resultados		(72.548)	(29.533.906)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		72.107.406	(10.526.066)
Ingresos Financieros		-	234
De valores negociables y otros instrumentos financieros		-	234
- En terceros	18.5	-	234
Gastos financieros		(26.308.141)	(19.623.284)
Por deudas con empresas vinculadas	19	(4.219.147)	(5.087.595)
Por deudas con terceros	15	(22.088.994)	(14.535.689)
RESULTADO FINANCIERO		(26.308.141)	(19.623.050)
RESULTADO CONSOLIDADO ANTES DE IMPUESTOS		45.799.265	(30.149.116)
Impuestos sobre beneficios	17	(5.246.633)	(380.290)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		40.552.632	(30.529.406)
RESULTADO CONSOLIDADO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE		40.552.632	(30.529.406)
Beneficio neto atribuible a los accionistas de las Sociedad		40.552.632	(30.529.406)
Nº Medio de acciones en circulación		10.074.324	10.074.324
Resultado básico por acción (en euros)	18.4	4,03	(3,03)
Resultado diluido por acción (en euros)	18.4	4,03	(3,03)

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 2019.

ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2019

(Cifras expresadas en euros).

	NOTA	31.12.2019	31.12.2018
RESULTADO DE LA CUENTA ABREVIDA DE PÉRDIDAS Y GANACIAS CONSOLIDADA (I)		40.552.632	(30.529.406)
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)		40.552.632	(30.529.406)

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 2019.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(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
SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 2018	10.074.324	91.693.249	72.914	1.297.202	(1.533.556)	45.577.738	6.421.985
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	-	-	(30.529.406)
II. Operaciones con socios o propietarios	-	(91.693.249)	288.494	3.537.047	(1.711.890)	(18.894.403)	(6.421.985)
Distribución del resultado	-	-	288.494	3.537.047	-	-	(2.596.444)
Otras operaciones con socios o propietarios	-	(91.693.249)	-	-	(1.711.890)	(18.894.403)	-
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2018	10.074.324	-	361.408	4.834.249	(3.245.446)	26.683.335	(30.529.406)
SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 2019	10.074.324	-	361.408	4.834.249	(3.245.446)	26.683.335	(30.529.406)
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	-	-	40.552.632
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-	-	(29.935.068)	(594.338)	-	30.529.406
Distribución del resultado	-	-	-	(29.935.068)	(594.338)	-	30.529.406
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2019	10.074.324	-	361.408	(25.100.819)	(3.839.784)	26.683.335	40.552.632
TOTAL							48.731.096

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 2019.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Cifras expresadas en euros).

	NOTA	31.12.2019	31.12.2018
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		(18.843.022)	(42.852.069)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		45.799.265	(30.149.116)
Ajustes al resultado		(27.495.848)	50.144.681
- Amortización del inmovilizado (+)	Nota 7	11.119.318	8.861.539
- Resultado por enajenación	Nota 7	(64.842.631)	(4.038.650)
- Variación de provisiones		76.261	29.005.396
- Correcciones valorativas		(74.056)	(2.243.417)
- Imputación de subvenciones	Nota 13	(82.881)	(1.063.237)
- Ingresos financieros		-	(234)
- Gastos financieros	Nota 19	26.308.141	19.623.284
Cambios en el capital corriente		(21.398.450)	(37.722.687)
- Anticipos de proveedores		442.574	208.277
- Deudores y otras cuentas a cobrar		207.598	(2.138.563)
- Otros activos y pasivos corrientes		(20.314.977)	(16.278.045)
- Acreedores y otras cuentas a pagar		177.070	3.567.564
- Otros activos y pasivos no corrientes		(1.910.715)	(23.081.920)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(15.747.989)	(25.124.947)
- Pagos de intereses		(14.774.730)	(13.393.020)
- Otros pasivos financieros		-	234
- Pago Impuesto sobre Beneficios		(973.259)	(2.229.183)
- Otros pagos	Nota 10	-	(9.502.978)
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		113.306.713	(50.457.307)
Pagos por inversión		(33.187.522)	(64.358.571)
- Empresas vinculadas y otros		(5.682.297)	(1.257.829)
- Inversiones inmobiliarias	Nota 7	(27.254.991)	(63.100.742)
- Otros pasivos financieros		(250.234)	-
Cobros por inversiones		146.494.235	13.901.264
- Inversiones inmobiliarias	Nota 7	146.494.235	13.901.264
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		(63.704.236)	97.250.407
Cobros y pagos por instrumentos de pasivos financieros			
- Emisión		44.240.000	666.373.325
- Deudas con entidades de crédito	Nota 15	-	566.806.304
- Deudas con vinculadas y otros	Nota 19	44.240.000	99.567.021
- Devolución y amortización de:		(107.944.236)	(455.526.474)
- Deudas con entidades de crédito	Nota 15	(88.089.972)	(259.059.106)
- Deudas con vinculadas	Nota 19	(19.854.264)	(196.467.368)
Pago de dividendos		-	(113.596.444)
- Dividendos		-	(113.596.444)
EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		-	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		30.759.455	3.941.031
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		28.905.651	24.964.620
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		59.665.106	28.905.651

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 2019.

MEMORIA CONSOLIDADA

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

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 13 de mayo de 2019 la Sociedad modificó su domicilio social y fiscal al Pº de la Castellana 257, 28046 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.

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 2019, 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 2019 es de 14,40 euros por acción y el valor de cotización medio en el ejercicio 2019 ha sido de 14,35 euros por acción.

La Sociedad Dominante y su grupo no tienen personal empleado a 31 de diciembre de 2019 ni a 31 de diciembre de 2018, 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 Yuncal 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.

Adicionalmente, las entidades Fidere IP 6, S.L.U. (anteriormente denominada Inversiones Cacimba, S.L.U.) se acogió al régimen de Entidades Dedicadas al Arrendamiento de Vivienda (EDAV) con fecha efecto a partir de enero de 2017, Fidere Pryisma, S.L.U. (anteriormente denominada Prygecam Móstoles Vivienda Joven, S.L.U.) se acogió al régimen EDAV con fecha 29 de diciembre de 2011 y la

entidad Fidere Screen, S.L.U. (anteriormente denominada Summun Inversiones S.L.U.) se acogió también al régimen EDAV con fecha 20 de noviembre de 2019.

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 las Entidades Asimiladas forman un Grupo SOCIMI.

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

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

El plazo se computará:

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

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

4. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.
5. Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.

6. El Grupo deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

- a. El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- b. Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
- c. Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

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

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

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.

En relación con el cumplimiento de los anteriores requerimientos 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.

Al 31 de diciembre de 2019, los Administradores consideran que la Sociedad y su Grupo cumple con los requisitos exigidos por la Ley 11/2009, entendiendo por tanto que el régimen fiscal especial resulta plenamente aplicable. A este respecto, se ha considerado que, atendiendo a una interpretación razonable de la norma, la enajenación puntual de algunas viviendas como consecuencia del ejercicio obligatorio de la opción de compra asociada a contratos de arrendamiento calificados administrativamente bajo el régimen de promoción pública para el arrendamiento con opción de compra para jóvenes (VPPOCJ) no debería conllevar al incumplimiento del test de rentas, que establece que al menos el 80% de las rentas netas considerando el resultado consolidado, provenga de una de las actividades reguladas y admitidas por la Ley SOCIMI.

En cualquier caso, y dado que el test de rentas no se considera un requisito "esencial", el potencial incumplimiento podría ser subsanado por el Grupo en el ejercicio inmediato siguiente (2020), en cuyo caso no se habría producido la pérdida del régimen fiscal especial, todo ello de conformidad con el artículo 13 "Pérdida del régimen fiscal especial".

Los Administradores de la Sociedad Dominante, consideran que se tomarán las medidas necesarias para asegurar el cumplimiento de los requisitos y, en concreto, para que en el caso de que se entienda incumplido el test de rentas en 2019, la causa de incumplimiento sea subsanada en el ejercicio 2020.

Al 31 de diciembre de 2019, los Administradores de la Sociedad consideran que el Grupo SOCIMI cumple con los requisitos exigidos por la Ley 11/2009, entendiéndose por tanto que el régimen fiscal especial resulta plenamente aplicable.

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

2.1. Marco Normativo, imagen fiel y principios contables

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019, 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.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales individuales de las sociedades que lo componen, correspondientes al ejercicio 2019, 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 2018 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas con fecha 24 de mayo de 2019 y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

2.2. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019 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 2019 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 2019 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. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera efectivas a partir del 1 de enero de 2019

Durante el ejercicio anual 2019 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 16 Arrendamientos (publicada en enero de 2016) ("NIIF 16")	Sustituye 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 (publicada en octubre de 2017)	Esta modificación permite la valoración a coste amortizado de algunos activos financieros cancelables anticipadamente por una cantidad menor que el importe pendiente de principal e intereses sobre dicho principal.	1 de enero de 2019
CINIIF 23 Incertidumbre sobre tratamientos fiscales (publicada en junio de 2017)	Esta interpretación clarifica cómo aplicar los criterios de registro y valoración de la NIC 12 cuando existe incertidumbre acerca de la aceptabilidad por parte de la autoridad fiscal de un 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 la 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
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 de 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
Mejoras a la NIIF Ciclo 2015-2017	Modificaciones menores de una serie de normas.	
Modificación a la NIIF 3	Esta modificación permitirá a la adquirente de una operación conjunta valorar nuevamente sus participaciones previamente mantenidas a la toma de control del negocio.	1 de enero de 2019
Modificación a la NIIF 11	Esta modificación no permitirá a la adquirente del control conjunto de una operación conjunta valorar nuevamente las participaciones previamente mantenidas.	1 de enero de 2019
Modificación a la NIC 12	Esta modificación permitirá a la entidad reconocer las consecuencias de los dividendos en el Impuesto sobre las ganancias en los resultados, en otro resultado global o en el patrimonio en función de dónde se reconociera originalmente las transacciones o sucesos pasados que generaron ganancias distribuibles.	1 de enero de 2019
Modificación a la NIC 23	Esta modificación permitirá a la entidad determinar el importe de los costes por intereses susceptibles de capitalizar mediante el método descrito en la norma en el caso de que sus fondos procedan de préstamos genéricos y sean utilizados para obtener el activo apto.	1 de enero de 2019

En relación con la NIIF 16, desde el punto de vista del arrendador, esta nueva norma no incorpora diferencias relevantes con respecto a la NIC 17. Por otro lado, en relación con la posición del Grupo como arrendatario, el Grupo no mantiene ningún compromiso de arrendamiento con terceros, por lo que la adopción de esta norma no ha tenido impacto en los estados financieros consolidados.

El resto de normas y modificaciones tampoco han tenido un impacto significativo.

No existe ningún principio contable o criterio de valoración que, teniendo efecto significativo en los estados financieros consolidados, haya dejado de aplicarse.

2.2.2 Normas no vigentes en el ejercicio 2019:

Las siguientes normas no estaban en vigor en el ejercicio 2019, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de los estados financieros consolidados, o bien porque no ha sido adoptada por la Unión Europea:

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 17 Contratos de seguros (publicada en mayo 2017)	Reemplaza a la NIIF 4. Recoge los principios de registro, valoración, presentación y desglose de los contratos de seguros con el objetivo de que la entidad proporcione información relevante y fiable que permita a los usuarios de la información financiera determinar el efecto que los contratos tienen en los estados financieros.	1 de enero de 2021
Modificación a la NIIF 3 Combinaciones de Negocio Definición de negocio (publicada en octubre de 2018)	Clarificaciones a la definición de negocio.	1 de enero de 2020
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
Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39, y NIIF 7	Reforma de la tasa de interés de referencia	1 de enero de 2020

A la fecha actual, el Grupo está evaluando los impactos que la aplicación futura de las normas con fecha de aplicación obligatoria a partir de 1 de enero de 2020 podría tener en las cuentas anuales consolidadas una vez entren en vigor, no siendo posible realizar una estimación razonable de sus efectos hasta que dicho análisis esté completo.

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

Entidades dependientes

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

Los estados financieros de las sociedades del Grupo utilizados en el proceso de consolidación son los correspondientes al 31 de diciembre de 2019.

(a) Entidades dependientes

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

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

rendimientos variables por su implicación en la entidad dependiente cuando los rendimientos que obtiene por dicha implicación pueden variar en función de la evolución económica de la entidad.

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

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

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

(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 2019, 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 2019 y 31 de diciembre de 2018, integradas por el método de integración global, son las siguientes:

Ejercicio 2019:

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación	Euros						
		Capital	Prima de emisión	Resto de Patrimonio Neto	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio	Valor en Libros	
	Directa						Coste	Valor Neto Contable
Fidere Comunidad, S.L. (Sociedad Unipersonal) Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.002	-	600	15.314.178	15.317.780	852.899	852.899
Fidere Vivienda, S.L. (Sociedad Unipersonal) ** Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas	100%	3.002	-	6.936.429	(605.468)	6.333.963	5.615.828	5.615.828
Fidere IP 3, S.L. (Sociedad Unipersonal) ** Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	4.805.212	-	3.122.234	(310.275)	7.6617.171	4.663.962	4.663.962
Fidere Vivienda 2, S.L. ** (Sociedad Unipersonal) *** Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	1.328.000	-	(30.122)	(1.908.293)	(610.415)	1.683.015	1.683.015
Fidere Vivienda 3, S.L. ** (Sociedad Unipersonal) *** Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.000	-	658.511	(1.357.707)	(696.196)	1.625.524	1.625.524

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación	Euros						
		Capital	Prima de emisión	Resto de Patrimonio Neto	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio	Valor en Libros	
							Coste	Deterioro
	Directa							Valor Neto Contable
Fidere IP, S.L. (Sociedad Unipersonal) *** Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	1.895.021	-	(222.359)	(23.813)	1.648.850	719.021	-
Fidere IP 2, S.L. (Sociedad Unipersonal) *** Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	4.003.919	-	841.137	(968.309)	3.876.747	1.330.480	-
Fidere Gestión de Vivienda, S.L. ** (Sociedad Unipersonal) *** Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.001	-	601	(684.466)	(680.865)	1.378.017	-
Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L. (Sociedad Unipersonal) Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.003	2.214.096	(541.168)	34.785.843	36.461.774	4.403.757	-
Fidere IP 4, S.L., en liquidación. (Sociedad Unipersonal) Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	390.000	2.010.000	(25.927.091)	(647.819)	(24.174.910)	2.424.806	(2.424.806)
Fidere IP 5, S.L. (Sociedad Unipersonal), (antes Gestora de Desarrollos y Arrendamientos S.L.U.) Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	14.176.000	-	(4.373.556)	9.165.224	17.685.574	16.096.742	-
								16.096.742

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación	Euros						
		Capital	Prima de emisión	Resto de Patrimonio Neto	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio	Valor en Libros	
							Coste	Deterioro
Fidere IP 6, S.L. (Sociedad Unipersonal), (antes Inversiones Cacimba, S.R.L.U.) ** Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.000	-	773.133	(209.123)	567.010	1.155.000	-
Fidere Vivienda 4, S.L. ** (Sociedad Unipersonal), (antes Interisolux Alcorcón Vivienda Joven, S.L.) ** Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.000	-	1.025.628	(829.917)	198.710	5.298.621	-
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	-	(3.259.399)	(1.164.927)	(4.421.326)	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	-	(1.801.437)	(2.125.366)	(3.923.803)	688.663	-
Fidere Projects, S.L. ** (Sociedad Unipersonal), (antes Global Mactan, S.L.) *** Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.000	-	(492)	(225.861)	(223.352)	18.143	(3.143)
Fidere Screen, S.L. ** (Sociedad Unipersonal), (antes Summun Inversiones, S.L.) *** Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.000	-	384.515	(2.337.651)	(1.950.136)	568.143	-

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación	Euros							
		Directa	Capital	Prima de emisión	Resto de Patrimonio Neto	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio	Valor en Libros	
								Coste	Deterioro
Fidere Prysm, S.L.** (antes Prygecam Vivienda Joven, S.L.) (Sociedad Unipersonal) Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	800.000	-	325.405	1.280	1.126.685	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	-	(1.984.617)	(704.509)	(2.686.126)	1	-	1
TOTAL		27.434.160	4.224.096	(26.366.699)	48.796.462	58.600.611	50.186.798	(2.427.950)	47.758.848

* 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 2019 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 2019.

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	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	-	3.113.104	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	1.683.015	-	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

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación	Euros							
		Capital	Prima de emisión	Resto de Patrimonio Neto	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio	Valor en Libros enviúdales de la Sociedad Dominante		
							Coste	Deterioro	Valor Neto Contable
Fidere IP 6, S.L. (Sociedad Unipersonal), (antes Inversiones Cacimba, S.R.L.U.) Avda. Manóteras 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. Manóteras 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. Manóteras 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. Manóteras 46 - 28050 Madrid Arrendamiento de viviendas *	100%	3.000	-	-	(176.479)	(173.479)	3.143	-	3.143

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
Prygemcam 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.



En el ejercicio 2019 no se han producido variaciones en el perímetro de consolidación.

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 2019 y 2018, 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 NIC8.

2.6. Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance 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 2019.

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 2019 tal y como se muestra a continuación:

(Euros)	31.12.2019
Base de reparto:	
Resultado del ejercicio	5.455.795
Distribución:	
Reserva legal	545.580
Dividendos	4.910.215
	5.455.795

En los últimos 5 ejercicios la Sociedad Dominante ha distribuido los siguientes dividendos:

	Euros				
	2019	2018	2017	2016	2015
Dividendos distribuidos	-	2.596.444	656.231	-	-

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 2019, 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.

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 2019 y 2018 han sido consideradas adquisiciones de elementos patrimoniales dada la naturaleza de la actividad de las sociedades adquiridas.

4.2. Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias

Siempre que existan indicios de pérdida de valor 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

4.3.1 Clasificación de 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. Desde el 1 de enero de 2019 el Grupo clasifica sus arrendamientos conforme lo desarrollado en la NIIF 16 (Véase Nota 2.2.1).

4.3.2 Contabilidad del arrendador

En las operaciones de arrendamiento financiero en las que el grupo actúa como arrendador, en el momento inicial de las mismas se reconoce un crédito por el valor actual de los pagos mínimos a recibir por el arrendamiento más el valor residual del activo, descontado al tipo de interés implícito del contrato. La diferencia entre el crédito registrado en el activo y la cantidad a cobrar, correspondiente a intereses no devengados, se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio a medida que se devengan, de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

4.3.3 Contabilidad del arrendatario

En las operaciones de arrendamiento financiero en las que el grupo actúa como arrendatario, se presenta el coste de los activos arrendados en el balance de situación consolidado según la naturaleza del bien objeto del contrato y, simultáneamente, un pasivo por el mismo importe. Dicho importe será el menor entre el valor razonable del bien arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de las cantidades mínimas acordadas, incluida la opción de compra, cuando no existan dudas razonables sobre su ejercicio. No se incluirán en su cálculo las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador. La carga financiera total del contrato se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo. Las cuotas de carácter contingente se reconocen como gasto del ejercicio en que se incurrir.

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 adoptó 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 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.

4.4.3. 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, no existían ni activos ni pasivos en moneda extranjera.

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.

4.9. Ingresos y gastos

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

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

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

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

4.10. Provisiones y contingencias

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

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

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

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

4.11. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

4.12. Subvenciones, donaciones y legados

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

- a) Subvenciones, donaciones y legados de capital no reintegrables: Se valoran por el valor razonable del importe o el bien concedido, en función de si son de carácter monetario o no, y se 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; entendiendo 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 2019 y 2018 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, Andalucía y Canarias.

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

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

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

Cuenta de resultados consolidada segmentada del ejercicio 2019

Ejercicio 2019	Euros	
	Sector Residencial	Total
Ingresos	36.215.433	36.215.433
Otros ingresos	598.980	598.980
Costes Indirectos	(18.364.392)	(18.364.392)
Margen Neto	50,12%	50,12%
Resultado por enajenaciones del inmovilizado	64.620.944	64.620.944
Amortizaciones	(11.119.318)	(11.119.318)
Exceso de provisiones	145.426	145.426
Subvenciones	82.881	82.881
Otros resultados	(72.548)	(72.548)
Resultado financiero	(26.308.141)	(26.308.141)
Resultado consolidado antes de impuestos	45.799.265	45.799.265
Impuesto sobre beneficios	(5.246.633)	(5.246.633)
Resultado consolidado del ejercicio	40.552.632	40.552.632

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	(14.675.285)	(14.675.285)
Margen Neto	59,44%	59,44%
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	(29.533.906)	(29.533.906)
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)

El detalle de los ingresos y valor neto en libros de los activos inmobiliarios al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

Ejercicio 2019:

Promoción	Euros 2019		
	Ingresos (*)	%	Coste neto
Carabanchel 3	763.990	2%	6.633.900
Carabanchel 9	1.036.494	3%	9.444.139
Carabanchel 12	552.934	2%	5.505.606
Carabanchel 15	495.020	1%	5.237.038
Carabanchel 18	632.907	2%	6.155.799
Carabanchel 19	710.918	2%	5.760.121
Carabanchel 20	632.006	2%	5.057.173
Lopez de Vega	75.855	0%	1.547.397
San Cristóbal de los Angeles	352.109	1%	3.531.726
Vallecas 2	875.848	2%	9.330.835
Vallecas 3	923.834	3%	9.239.332
Vallecas 5	899.672	2%	8.246.347
Torrejón de Ardoz 02	1.030.146	3%	19.614.425
Torrejón de Ardoz 03	1.248.141	3%	24.061.657
Paracuellos del Jarama 01	264.363	1%	4.779.721
Paracuellos del Jarama 02	297.754	1%	5.022.187
Torrejón de Ardoz 04	1.480.454	4%	22.902.295
Torrejón de Ardoz 05	1.486.654	4%	24.945.397
Méndez Álvaro	3.241.740	9%	86.660.874
Móstoles	580.705	2%	6.608.415
Alcalá	383.166	1%	8.228.077
Alcalá 19	385.728	1%	8.694.977
Las Rozas	1.377.907	4%	33.995.009
Getafe	1.142.880	3%	17.247.486
Móstoles	1.418.140	4%	20.514.256
Alcorcón	593.047	2%	8.280.253
Tres Cantos (1.2.A)	1.127.362	3%	23.256.739
Tres Cantos (1.2.B)	1.041.856	3%	20.403.238
Móstoles 04	579.856	2%	9.769.979
Carabanchel 31	1.033.312	3%	13.823.144
Vallecas 22	285.348	1%	4.660.504
Vallecas 35	220.419	1%	4.779.454
Vallecas 36	355.064	1%	4.615.197

Promoción	Euros 2019		
	Ingresos (*)	%	Coste Neto
Vallecas 50	1.714.014	5%	24.559.122
Vara del Rey 12	51.384	0%	580.191
Tres Cantos (1.1.A. Avda Castilla León 9)	961.316	3%	18.950.567
Tres Cantos (1.1.B. Avda Madrid 7)	808.240	2%	10.097.576
Colmenar Viejo	421.990	1%	13.901.246
Alcorcón	445.433	1%	3.669.172
Guadalajara	275.822	1%	3.379.767
Valdemoro	183.236	1%	2.174.085
Rivas	329.306	1%	2.556.726
Móstoles	338.958	1%	7.799.526
Móstoles 5	493.674	1%	10.296.688
Rivas 2	377.878	1%	9.049.978
Torrejón 6	332.334	1%	8.938.821
Colmenar 2	448.381	1%	10.398.788
Colmenar 3	308.420	1%	11.688.480
El Carmen (Canarias)	634	0%	818.101
Chiclana Enrique I/Fernando IV (Cádiz)	102.829	0%	7.187.909
L' Hospitalet De Llobregat (Pujos)	1.371	0%	1.651.226
Ramon y Cajal (Getafe)	19.345	0%	620.211
Residencial La Reina (Valencia)	29.735	0%	1.975.337
Villar (Barcelona)	49.082	0%	2.927.294
Otros Barcelona	15.594	0%	898.556
Bartolejos (Murcia)	34.754	0%	966.058
Santa Cruz de Tenerife (Canarias)	1.523	0%	103.938
Ginebra (Madrid)	66.108	0%	2.060.916
Marbella (Málaga) - Urb. Golf Río Real	215.663	1%	9.250.697
Santa Cruz de la Zarza (Valencia)	1.762	0%	131.273
Jaume I (Tarragona)	61.493	0%	2.501.522
Momtnegre (Barcelona)	2.534	0%	214.149
Clara del Rey (Madrid)	1.500	0%	346.364
Juan de Austria (Málaga)	78.236	0%	1.534.181
Esteban Sáez (Burgos)	2.567	0%	203.735
Arganda del Rey (Madrid)	35.209	0%	1.026.689
Majadahonda (Madrid)	23.096	0%	789.447
Sanlúcar de Barrameda (Cádiz)	64.251	0%	1.612.667
Pozuelo de Alarcón (Madrid)	73.983	0%	2.861.695
Roger de Lluria (Tarragona)	21.935	0%	605.529
Valladolid	1.245	0%	915.999
Cabanillas de la Sierra (Madrid)	269.187	1%	10.726.202
Residencial La Reina (Valencia)	25.782	0%	2.229.188
Total ingresos	36.215.433	100%	640.752.316

(*) Rentas obtenidas dentro del Grupo contable.

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

Promoción	Euros 2018		Coste Neto
	Ingresos (*)	%	
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
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.

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, Andalucía y Canarias. El detalle de la contribución de los ingresos desde un punto de vista geográfico es el siguiente:

Zona	Euros			
	31/12/2019		31/12/2018	
	Ingresos	%	Ingresos	%
Comunidad de Madrid	34.392.473	95%	34.261.436	95%
Cataluña	1.114.949	3%	1.091.708	3%
Castilla La Mancha	251.371	1%	265.368	1%
Andalucía	396.237	1%	250.415	1%
Región de Murcia	34.802	0%	16.428	0%
Comunidad Valenciana	24.966	0%	35.087	0%
Canarias	634	0%	-	-
Total	36.215.433	100%	35.920.442	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 2019 (95% en el ejercicio 2018).

6. OPERACIONES SOCIETARIAS

Tal y como se escribe en la Nota 2.2, "Cambios en el perímetro de consolidación", en el ejercicio 2019 no se han producido adquisiciones societarias. Sin embargo, en el ejercicio 2018 tuvieron lugar diversas adquisiciones de sociedades. El detalle es el siguiente:

Ejercicio 2018:

- Con fecha 30 de enero de 2018, la Sociedad Dominante adquirió 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.
- Con fecha 30 de enero de 2018, la Sociedad Dominante adquirió 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.
- Con fecha 31 de enero de 2018, la Sociedad Dominante adquirió 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 incorporó 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.
- Con fecha 13 de diciembre de 2018, la Sociedad Dominante adquirió 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 incorporó 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.

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, son los siguientes:

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)
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

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.

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 2019 y 2018, han sido los siguientes:

Ejercicio 2019:

	Saldo al 31/12/2018	Adiciones/ Dotaciones	Euros Bajas	Saldo al 31/12/2019
Coste:				
Terrenos	265.879.977	6.868.834	(27.033.658)	245.715.153
Construcciones	463.092.078	20.386.156	(61.152.104)	422.326.131
Total coste	728.972.055	27.254.992	(88.185.762)	668.041.284
Amortización acumulada:				
Construcciones	(22.482.121)	(11.119.318)	6.312.471	(27.288.968)
Total amortización acumulada	(22.482.121)	(11.119.318)	6.312.471	(27.288.968)
Inversiones inmobiliarias netas	706.489.934	16.135.674	(81.873.291)	640.752.316

Ejercicio 2018:

	Saldo al 31/12/2017	Incorporaciones al perímetro de consolidación (Nota 6)	Euros Adiciones/ Dotaciones	Bajas	Saldo al 31/12/2018
Coste:					
Terrenos	259.274.745	1.565.875	7.887.094	(2.847.737)	265.879.977
Construcciones	391.747.214	23.811.546	55.213.648	(7.680.330)	463.092.078
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

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, o aquellos que, estando desocupados, tienen como objeto el alquiler a través de uno o más arrendamientos.

Altas por incorporaciones al perímetro

En el ejercicio 2019 no se han adquirido activos. Las adiciones de los activos adquiridos en el ejercicio 2018 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.

Adiciones/Altas

Las adiciones en el ejercicio 2019 y 2018 correspondieron a las siguientes operaciones:

Ejercicio 2019

- Tourmalet: ha adquirido viviendas en las ciudades de Tarragona, Marbella y Valladolid. El importe de adquisición ha ascendido a 2.515.839 euros, 9.147.955 euros y 1.528.342 euros respectivamente.
- Anetorre: ha adquirido viviendas en la localidad de Rubí, en Barcelona, por 613.265 euros.
- El resto de las adiciones del ejercicio 2019, se corresponden principalmente a las obras y mejoras realizadas en los edificios del Grupo por un importe de 13.449.591 euros

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.

Bajas

Las bajas registradas en el ejercicio 2019 y 2018 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, así como la venta de tres promociones, las cuales se detallan a continuación.

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 64.620.944 euros que se corresponden con las ventas del ejercicio a 31 de diciembre de 2019 (4.038.650 euros a 31 de diciembre de 2018) descritas a continuación.

Ejercicio 2019

- La sociedad Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U., ha vendido 141 viviendas de las promociones de Tres Cantos (137 viviendas), Colmenar Viejo (2 viviendas) y Torrejón de Ardoz (2 viviendas), por importe total de 23.079.825 euros. El valor neto en libros a la fecha de venta fue de 10.340.593 euros.

Asimismo, con fecha 4 de diciembre de 2019 esta sociedad ha procedido a vender las promociones de Móstoles y Torrejón de Ardoz, las cuales a dicha fecha poseían 93 y 236 viviendas respectivamente por un importe de 55.191.220 euros. El valor neto en libros a la fecha de la venta fue de 28.457.580 euros.
- Fidere Comunidad, S.L.U., ha vendido, con fecha 4 de diciembre de 2019, la promoción de viviendas situada en Barcelona, la cual se componía de 181 viviendas, por un importe de 28.065.140 euros. El valor neto en libros a la fecha de la venta de 12.541.245 euros.
- La sociedad Fidere IP, S.L.U., ha vendido 4 viviendas de la promoción de Alcalá de Henares (Madrid) por importe total de 588.731 euros. El beneficio neto de las ventas ascendió a 250.863 euros, siendo el valor neto en libros a la fecha de venta de 337.868 euros.
- La sociedad Fidere IP 5, S.L.U., ha vendido 207 viviendas de las promociones de Tres Cantos (Madrid) por un importe total de 33.392.000 euros. El valor neto en libros a la fecha de la venta era de 25.516.790 euros.
- La sociedad Fidere Screen, S.L.U., ha vendido 15 viviendas de las promociones de Móstoles (3 viviendas) y Rivas Vaciamadrid (12 viviendas) por un importe total de 2.061.410 euros. El valor neto en libros a la fecha de la venta fue de 1.770.788 euros.
- La sociedad Fidere Prysmá, S.L.U., ha vendido 14 viviendas de la promoción de Móstoles (Madrid) por un importe total de 2.050.192 euros. El valor neto en libros a la fecha de la venta fue de 1.810.712 euros.
- La sociedad Fidere IP 2, S.L.U., ha vendido 1 vivienda de la promoción de las Rozas (Madrid) por un importe total de 267.375 euros. El valor en libros a la fecha de la venta fue de 113.108 euros.
- La sociedad Fidere IP 3, S.L.U., ha vendido 7 viviendas de la promoción de Getafe (Madrid) por un importe total de 1.350.236 euros. El valor en libros a la fecha de la venta era de 733.185 euros.
- La sociedad Fidere Vivienda 3, S.L.U. ha vendido 1 vivienda de la promoción de Torrejón de Ardoz (Madrid) por un importe total de 140.005 euros. El valor en libros a la fecha de la venta era de 80.790 euros.
- La sociedad Tourmalet Propoco, S.L.U., ha vendido 3 viviendas de las promociones de Siete Revuelta (1 vivienda) y Ginebra (2 viviendas) por un importe de 308.110 euros. El valor en libros a la fecha de la venta de 170.633 euros.

Así, el total del beneficio neto de las viviendas anteriores ascendió a 64.620.944 euros

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 4.94.266 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.

Deterioro de valor

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

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

La determinación del valor razonable de los activos inmobiliarios a 31 de diciembre de 2019 ha sido realizada por expertos independientes 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), utilizando el método de descuento de flujos de caja aplicando el supuesto de rentabilidad. Esta metodología utilizada para calcular el valor de mercado de bienes de inversión, consiste en la preparación de 10 años de las proyecciones de los ingresos y gastos de cada activo que luego se actualizará a la fecha del balance, 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 del Grupo al 31 de diciembre de 2019 calculado en función de las valoraciones realizadas por CBRE Valuation Advisory, S.A. se ha estimado en 1.113.479.126 euros (1.090.690.545 a 31 de diciembre de 2018). De acuerdo con estas valoraciones

del experto independiente, no ha sido necesaria la dotación de deterioro en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio 2019 dado que el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias es superior al valor en libros.

Las principales hipótesis utilizadas en el cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios han sido las siguientes:

Promoción	Tasa de descuento (%)	Exit Yield (%)	Renta media de mercado (€/m2/mes)	Precio de venta medio (Euro/m2)
Madrid	6-7%	4-5%	11	2.658

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 2019, por lo que el Grupo, no ha registrado deterioros de valor al 31 de diciembre de 2019.

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 2019 es el siguiente:

Promoción	M2
Carabanchel 3	8.519
Carabanchel 9	12.950
Carabanchel 12	6.984
Carabanchel 15	6.734
Carabanchel 18	7.365
Carabanchel 19	7.237
Carabanchel 20	6.643
Lopez de Vega 10	777
San Cristóbal de los Angeles	4.309
Vallecas 2	11.897
Vallecas 3	11.767
Vallecas 5	10.417
Paracuellos del Jarama 01	3.813
Paracuellos del Jarama 02	3.945
Torrejón de Ardoz 02	16.497
Torrejón de Ardoz 03	20.415
Torrejón de Ardoz 04	18.208
Torrejón de Ardoz 05	21.771
Méndez Álvaro	19.260
Móstoles 03	6.762
Alcalá 02	5.476
Alcalá 01	5.789
Las Rozas 01	18.653
Getafe 01	13.917
Móstoles 02	20.159
Alcorcón 02	5.241
Tres Cantos (1.2.A)	13.939
Tres Cantos (1.2.B)	11.959
Móstoles 04	7.075
Carabanchel 31	8.813
Vallecas 22	3.052
Vallecas 35	3.111
Vallecas 36	3.045
Vallecas 50	15.570
Vara del Rey 12	304
Tres Cantos (1.1.A. Avda Castilla León 9)	11.027
Tres Cantos (1.1.B. Avda Madrid 7)	9.223
Colmenar Viejo	6.455

Promoción	M2
Alcorcón	3.643

Guadalajara 01	6.005
Valdemoro 01	2.711
Rivas 01	5.118
Móstoles 06	4.367
Colmenar Viejo 02	8.092
Colmenar Viejo 03	7.445
Móstoles 05	6.160
Rivas 02	6.852
Torrejón de Ardoz 06	6.075
El Carmen (Canarias)	778
Chiclana de la Frontera, Enrique	6.426
I/Fernando IV (Cádiz)	
Jacinto Borges Díaz (Arrecife)	66
Mare de Deu de Montserrat (Barcelona)	81
L' Hospitalet De Llobregat (Pujos)	969
Ramon y Cajal (Getafe)	355
Residencial La Reina (Valencia)	921
Santa Teresa (Gava)	82
Villar (Barcelona)	1.119
Rubí (Barcelona)	286
Bartolejos (Murcia)	1.449
Santa Cruz de Tenerife (Canarias)	101
Ginebra (Madrid)	796
Marbella (Málaga) - Urb. Golf Río Real	7.506
Santa Cruz de la Zarza (Valencia)	60
Jaume I (Tarragona)	1.479
Mornnegre (Barcelona)	263
Clara del Rey (Madrid)	92
Juan de Austria (Málaga)	232
Esteban Sáez (Burgos)	133
Arganda del Rey (Madrid)	705
Majadahonda (Madrid)	244
Sanlúcar de Barrameda (Cádiz)	1.561
Pozuelo de Alarcón (Madrid)	1.722
Roger de Lluria (Tarragona)	342
Arco Ladrillo (Valladolid)	249
Fasa (Valladolid)	244
Tarragona	1.690
Marbella	202
Santa María	202
Cabanillas de la Sierra (Madrid)	4.315
Residencial La Reina (Valencia)	151

TOTAL	460.367
--------------	----------------

Al 31 diciembre de 2019, el grado de ocupación medio de los activos del Grupo destinados al arrendamiento es del 76% en base a los metros cuadrados arrendados (87% al 31 de diciembre de 2018).

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

Al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 no hay ningún elemento de las inversiones inmobiliarias completamente amortizado.

Asimismo, a 31 de diciembre de 2019 y 2018 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 2019 y 2018.

Tal y como se indica en la Nota 15, ciertos activos inmobiliarios se encuentran hipotecados al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

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 2019 y 2018, 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 2019 el importe asciende a 1.051.642 euros (1.050.336 euros al 31 de diciembre del 2018).

9. ARRENDAMIENTOS

Al cierre del ejercicio 2019 y 2018, el Grupo tiene firmados con los arrendatarios contratos de arrendamiento por vencimientos anuales sin restricciones a la cancelación de dichos contratos de arrendamiento en cualquier momento para los inquilinos. Todos los contratos de arrendamiento tienen similares características y se derivan de contratos de arrendamientos de activos inmuebles destinados a la vivienda, en base al desarrollo de la actividad del Grupo.

Asimismo, existen determinados contratos que son de arrendamiento con opción a compra, lo que supone para el arrendatario que tras un periodo mínimo de arrendamiento de 5 a 7 años tendrá el derecho a adquirir la vivienda ejercitando la opción de compra.

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

	Euros (*)	
	31/12/2019	31/12/2018
Hasta un año	33.461.557	30.995.908
Entre uno y cinco años	89.756.428	26.104.403
Más de cinco años	656.930	1.332.733
Total	123.874.915	58.433.044

(*) 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 2019 y 2018 son los siguientes:

Euros		
	31/12/2019	31/12/2018
A largo plazo:		
Otros activos financieros	5.389.009	3.478.294
A corto plazo:		
Créditos a empresas (Nota 19)	6.015.547	568.047
Otros activos financieros	32.164.360	13.237.347
Total	43.568.916	17.283.688

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 el Instituto de la Vivienda de cada comunidad autónoma, mediante régimen especial concertado cuyo importe a 31 de diciembre de 2019 asciende a 2.748.905 euros (3.478.294 euros a 31 de diciembre de 2018).

Adicionalmente, en el ejercicio 2019 se ha registrado bajo este epígrafe el depósito de un aval realizado por Fidere Vivienda 4, S.L.U., el cual asciende a 2.640.104 euros. Este importe surge como consecuencia del hecho que exponemos a continuación.

El 2 de marzo de 2017 Alquimaison SOCIMI S.A transmitió a Fidere Vivienda 4, S.L.U., 569 entidades registrales sitas en el complejo edificatorio "Residencial los Altos de Méndez Álvaro". Dentro del acuerdo entre las partes, se estableció la asunción de las obligaciones tributarias y la cesión de los derechos derivados del Impuesto sobre el Incremento de valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana a la compradora, esto es, a Fidere Vivienda 4, S.L.U. En cumplimiento de lo anterior, Fidere Vivienda 4 presentó en plazo autoliquidación del citado Impuesto con cuota a ingresar cero, sobre la base de la no sujeción al impuesto de la operación al tratarse de una venta a pérdida.

El 29 de octubre de 2019, fue notificada a Alquimaison SOCIMI S.A por el Ayuntamiento de Madrid resolución mediante la que denegaba la no sujeción al Impuesto sobre el Incremento de valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana derivado de la transmisión "Residencial los Altos de Méndez Álvaro".

El importe de la liquidación resultante de la resolución ascendió a 2.591.888 euros. Sobre la base de la jurisprudencia del Tribunal Constitucional y del Tribunal Supremo Fidere Vivienda 4, S.L ha interpuesto recurso de reposición ante el propio Ayuntamiento, todo ello sobre la base de que se ha generado una minusvalía contable que per se no constituye hecho imponible.

Para suspender la ejecución de la deuda y evitar posibles apremios, embargos y recargos, se ha constituido aval por importe de 2.640.104 euros con la entidad Banco Sabadell, S.A de conformidad con el art. 224 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

En opinión de los Administradores del Grupo, y apoyados en la opinión de sus asesores legales, consideran que el aval depositado es totalmente recuperable y no se espera que se deriven pasivos de dicha reclamación.

Al 31 de diciembre del 2019, el importe de "Créditos a empresas" del activo corriente asciende a 6.015.547 euros, por créditos entregados a entidades vinculadas para cubrir necesidades de tesorería puntuales. (Nota 19).

En el ejercicio 2019 se han cobrado parcialmente y compensado determinados créditos con otras sociedades vinculadas. Al 31 de diciembre de 2019, 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 17.312.455 euros (véase Nota 14). Adicionalmente, el Grupo registra en este epígrafe, un importe de 14.851.905 euros, de la financiación que ha sido otorgada por Citibank y otras entidades sindicadas 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.

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.

Para la gestión de los riesgos financieros del Grupo se tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito, tipo de interés y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan al Grupo:

a) Riesgo de mercado

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

La aplicación de estas medidas está subordinada a los resultados de los análisis de sensibilidad que el Grupo realiza de forma recurrente. Estos análisis tienen en cuenta:

- Entorno económico en el que desarrolla su actividad: Diseño de diferentes escenarios económicos modificando las variables clave que pueden afectar al Grupo (tipos de interés, precio de las acciones, % de ocupación de las inversiones inmobiliarias, etc.). Identificación de aquellas variables interdependientes y su nivel de vinculación.
- Marco temporal en el que se está haciendo la evaluación: Se tendrá en cuenta el horizonte temporal del análisis y sus posibles desviaciones.

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.

Con carácter general el Grupo mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de alto nivel crediticio.

El Grupo tiene políticas para limitar el volumen de riesgo con los clientes y la exposición al riesgo en la recuperación de créditos se administra como parte de las actividades normales, a través, entre otros aspectos por la obtención de fianzas y avales.

El Grupo cuenta con procedimientos formales para la detección del deterioro de créditos comerciales. Mediante estos procedimientos y el análisis individual por áreas de negocio, se identifican retrasos en los pagos y se establecen los métodos a seguir para estimar la pérdida por deterioro.

A continuación, se detallan los vencimientos estimados de los activos financieros del Grupo reflejados en el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2019 y 2018. Las tablas adjuntas reflejan el análisis de dichos vencimientos de los activos financieros al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

Ejercicio 2019:

	Miles de Euros				
	Menos de 3 Meses	Más de 3 Meses y Menos de 6 Meses	Más de 6 Meses y Menos de 1 Año	Más de 1 Año	Total
Fianzas y depósitos	32.164	-	-	5.389	37.553
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	3.900	-	-	-	3.900
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	59.665	-	-	-	59.665
	95.729	-	-	5.389	101.118

Ejercicio 2018:

	Euros				
	Menos de 3 Meses	Más de 3 Meses y Menos de 6 Meses	Más de 6 Meses y Menos de 1 Año	Más de 1 Año	Total
Fianzas y depósitos	13.237	-	-	3.478	16.715
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	3.970	-	-	-	3.970
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	28.906	-	-	-	28.906
	46.113	-	-	3.478	49.627

c) Riesgo de liquidez

Se define como el riesgo de que el Grupo 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.

El Grupo lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente liquidez para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación del Grupo.

A continuación, se detalla la exposición del Grupo al riesgo de liquidez al 31 de diciembre de 2019 y 2018. Las tablas adjuntas reflejan el análisis de los pasivos financieros por fechas contractuales de vencimientos remanentes.

Ejercicio 2019

	Miles de Euros		
	Menos de 1 Año	Más de 1 Año	Total
Pasivos financieros con entidades de crédito	11.875	470.483	482.358
Otros pasivos no corrientes – fianzas y depósitos	124	10.965	11.089
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (sin incluir saldos con la Administración Pública)	77.078	-	77.078
	89.077	481.448	570.525

Ejercicio 2018

	Miles de Euros		
	Menos de 1 Año	Más de 1 Año	Total
Pasivos financieros con entidades de crédito	6.057	554.519	560.576
Otros pasivos no corrientes – fianzas y depósitos	96	11.325	11.421
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (sin incluir saldos con la Administración Pública)	5.336		5.336
	11.489	565.844	577.333

d) Riesgo de solvencia

A 31 de diciembre de 2019 el endeudamiento financiero neto bancario del Grupo ascendía a 435.480 miles de euros tal como se muestra en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros
Deuda financiera bruta bancaria:	
Préstamo sindicado	482.359
Intereses devengados	12.786
Tesorería y equivalentes	(59.665)
Endeudamiento financiero neto bancario	435.480

e) Riesgo de tipo de cambio

El Grupo no tiene exposición al riesgo de fluctuaciones en los tipos de cambio pues realiza sus operaciones en moneda funcional.

f) Riesgo de tipo de interés

El epígrafe "Deudas con entidades de crédito a largo plazo" corresponde principalmente al préstamo bancario garantizado con garantía hipotecaria otorgada a Fidere Patrimonio Socimi y varias filiales por la entidad bancaria Citibank Europe por importe de 513.000.001 euros firmado con fecha 19 de abril de 2018. En el momento de formalización del préstamo la Sociedad suscribió un instrumento de cobertura para fijar un cap del 2% sobre el Euribor hasta la primera fecha de finalización del préstamo. El valor razonable de este instrumento de cobertura a 31 de diciembre de 2019 es cero. En noviembre de 2018, se produjo la sindicación del citado préstamo con nuevos bancos acreedores, si bien, Citibank permanece como banco agente.

g) 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 la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

En el caso de que la Sociedad Dominante no cumpliera con los requisitos establecidos en el Régimen o la junta de Accionistas de dichas Sociedades no aprobasen la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, hubiera sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada ley, no estarían cumpliendo con la misma, y por tanto deberán tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMIs.

12. PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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 unipersonal. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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 2019 ha sido de 14,40 euros por acción (14,30 euros al 31 de diciembre de 2018), y el valor de cotización medio en el ejercicio 2019 ha sido de 14,35 euros por acción (20,45 euros al 31 de diciembre de 2018).

En el ejercicio 2019 se procedió a la aplicación de las pérdidas del ejercicio 2018.

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 2019 y 2018, la reserva legal de la Sociedad Dominante no está totalmente constituida.

Aportaciones de socios

Con fechas 26 de septiembre y 31 de diciembre de 2016 se recibieron aportaciones de socios por importe de 18.228.804 euros y 2.530.139 euros respectivamente.

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 200.000 euros, respectivamente, para la adquisición de nuevas sociedades y promociones de viviendas.

Asimismo, en el marco del acuerdo multilateral firmado el 19 de diciembre de 2017 entre la Sociedad con su Accionista principal, por el que se 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.

Asimismo, 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 432.348 euros.

Reservas en sociedades consolidadas por integración global

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

	Euros	
	31/12/2019	31/12/2018
Reservas en Sociedades Consolidadas por integración global:		
Fidere Vivienda, S.L.U.	(5.221.281)	(4.635.910)
Fidere Vivienda 2, S.L.U.	(385.137)	(11.702)
Fidere Vivienda 3, S.L.U.	(964.013)	(284.123)
Fidere Vivienda 4, S.L.U.	(1.471.372)	(1.117.597)
Fidere IP, S.L.U.	953.642	1.053.530
Fidere IP 2, S.L.U.	3.514.576	3.731.727
Fidere IP 3, S.L.U.	5.494.138	8.710.314
Fidere IP 4, S.L.U.	(19.599.245)	1.750.628
Fidere IP 5, S.L.U.	1.957.751	1.116.003
Fidere IP 6, S.L.U.	(378.867)	(285.789)
Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U.	(1.374.415)	(828.643)
Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U.	(2.727.826)	(1.998.040)
Fidere Comunidad, S.L.U.	(849.297)	(214.263)
Fidere Project, S.L.U.	(12.491)	-
Fidere Screen, S.L.U.	(180.627)	-
Fidere Pryisma, S.L.U.	1.632.907	-
Anetorre Propco, S.L.U.	(2.377.958)	(1.776.034)
Tourmalet Propco Investments 2015, S.L.U.	(2.130.254)	(375.852)
Pegarena Sub-Socimi, S.L.U.	(981.050)	-
Total	(25.100.819)	4.834.249

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.

Gestión del capital

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

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

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

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

Miles de euros	31/12/2019	31/12/2018
Total endeudamiento financiero con terceros	493.447	571.995
Menos- Efectivo y otros medios equivalentes	(59.665)	(28.906)
I) Deuda con terceros neta	433.782	543.089
II) Otras deudas	164.814	138.767
III) Patrimonio neto	47.449	8.178
IV) Total (IV=I+II+III)	646.045	690.034
Ratio de endeudamiento neto con terceros (I/IV)	67,14%	78,7%

13. SUBVENCIONES DE CAPITAL

Dentro del epígrafe "Otros pasivos financieros" del pasivo financiero a largo y corto plazo del balance consolidado adjunto, el Grupo registra el importe a largo y corto plazo de las subvenciones recibidas por el Ministerio de Fomento para la financiación de la adquisición de los activos inmobiliarios compuestos por 12 promociones inmobiliarias sitas en la Comunidad de Madrid (principalmente en las poblaciones de Carabanchel y Vallecas) adquiridos en el ejercicio 2013.

El movimiento de este epígrafe durante los ejercicios 2019 y 2018 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2019:

	31/12/2018	Altas	Euros Traspasos	Aplicaciones	31/12/2019
Subvenciones a largo plazo (Nota 15)	6.544.884	-	(82.881)	-	6.462.003
Subvenciones a corto plazo (Nota 15)	82.881	-	82.881	(82.881)	82.881
Total	6.627.765	-	-	(82.881)	6.544.884

Ejercicio 2018:

	31/12/2017	Altas	Euros Traspasos	Aplicaciones	31/12/2018
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

Durante el ejercicio 2019 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. Asimismo, en el ejercicio 2018 se imputó como ingreso un importe de 82.881 euros 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.

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 2019 y 2018 la Sociedad ha cumplido con todos los requisitos necesarios para la percepción y disfrute de las subvenciones detalladas anteriormente.

14. PROVISIONES Y GARANTÍAS

14.1. 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 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:
 - 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. El 17 de diciembre de 2019, el TEAC acordó conceder la suspensión con dispensa parcial de garantías solicitada por Fidere IP 4 S.L.U.
- Acuerdo de adopción de medidas cautelares, consistentes en el embargo preventivo de los inmuebles titularidad de dicha sociedad. Dichas medidas cautelares han expirado por el transcurso del tiempo, por lo que ha dejado de estar vigentes en la actualidad, siendo así que Fidere IP 4, S.L.U., podrá enajenar cualesquiera de dichos inmuebles sin restricción alguna. 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). Adicionalmente a estas cantidades consignadas, Fidere IP 4, S.L.U., ha consignado en la caja general de depósitos, el importe del valor razonable de sus inversiones inmobiliarias, 17.312.455 euros para obtener el levantamiento del embargo preventivo de las mismas por parte del Tribunal Económico Administrativo Central.

Siguiendo las bases y normas contables con las que se elaboran estas cuentas anuales, 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 2019 a 26.199.560 euros, sin existir una posible derivación de responsabilidad de la misma al resto de sociedades integrantes del Grupo 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.

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.

En relación con este procedimiento, Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. no asume ninguna responsabilidad ni tiene otorgada ninguna garantía.

14.2 Garantías comprometidas con terceros

A 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, existe una línea de avales no dispuesta con Bankia por la sociedad Fidere IP 3, S.L.U. por un importe de 329.479 euros.

Asimismo, desde el año 2014 se sigue ante el Juzgado de Instrucción nº38 de Madrid, el procedimiento penal de Diligencias Previas 3441/2014 en el que se investigan supuestos delitos que se habrían cometido durante el proceso de venta de 18 promociones de vivienda pública por la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo de Madrid, S.A. a Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U. y Fidere Vivienda, S.L.U. En mayo de 2019, y tras haber acordado el archivo en dos ocasiones anteriores, el Juzgado acordó la incoación de Procedimiento Abreviado, en el que se formuló acusación por delitos de prevención, malversación, fraude y sustracción de cosa propia a su utilidad social contra dos personas físicas. El Ministerio Fiscal no ha formulado acusación por considerar que los hechos no tiene relevancia penal.

Tras el dictado del Auto de apertura de juicio oral en julio de 2019, Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U., y Fidere Vivienda, S.L.U., fueron llamadas al procedimiento en condición de potenciales responsables civiles subsidiarias. En esa condición presentaron ante el Juzgado de Instrucción un aval por importe de 29.000.000 euros para cubrir la eventual responsabilidad civil a la que pudiese resultar condenada la persona física que actuó en nombre de las compañías y, de forma subsidiaria, las propias compañías.

A día de hoy el juicio oral ante la Sección 5ª de la Audiencia Provincial de Madrid está pendiente de señalamiento. Asimismo, ante la Sección 30ª de la Audiencia Provincial de Madrid están pendientes de resolución recursos que, en caso de estimarse, podrían conducir al sobreseimiento y archivo de la causa sin celebración de juicio oral.

Los Administradores estiman que este procedimiento no tendrá impacto económico para el Grupo Fidere, debido a la probable resolución favorable de la causa.

15. PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

Los saldos de las cuentas de estos epígrafes, al cierre de los ejercicios 2019 y 2018, son los siguientes:

	Euros	
	31/12/2019	31/12/2018
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	470.483.394	554.519.320
Subvenciones de capital (Nota 13)	6.462.003	6.544.884
Otros pasivos financieros	4.503.323	4.780.459
Deudas con empresas vinculadas a largo plazo (Nota 19)	148.874.633	124.488.897
Total Deudas a largo plazo	630.323.353	690.333.560
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	11.875.116	6.056.720
Subvenciones de capital (Nota 13)	82.881	82.881
Otros pasivos financieros	40.735	13.833
Deudas con empresas vinculadas a corto plazo (Nota 19)	15.938.905	14.277.936
Total Deudas a corto plazo	27.937.637	20.431.370
Total Deudas financieras a corto y largo plazo	658.260.990	710.764.930

El valor razonable de la deuda financiera no difiere de su valor contable al 31 de diciembre de 2019 y 2018. La totalidad de la deuda financiera se contabiliza a coste amortizado.

Deudas con entidades de crédito a largo y corto plazo

La deuda registrada por el Grupo a 31 de diciembre de 2019 se desglosa de la siguiente manera:

Sociedad	Fecha inicio	Último vencimiento	Euros		Entidad Bancaria
			Nominal	Pendiente a 31/12/2019	
Fidere Gestión de Vivienda	19/04/2018	15/08/2023	42.227.665	40.109.010	Sindicado
Fidere Gestión de Vivienda 2	19/04/2018	15/08/2023	81.232.710	41.239.565	Sindicado
Fidere Vivienda	19/04/2018	15/08/2023	100.035.278	94.994.246	Sindicado
Fidere Vivienda 2	19/04/2018	15/08/2023	53.002.126	50.376.300	Sindicado
Fidere Vivienda 3	19/04/2018	15/08/2023	46.545.786	44.237.887	Sindicado
Fidere Vivienda 4	19/04/2018	15/08/2023	55.145.400	52.422.157	Sindicado
Fidere IP	19/04/2018	15/08/2023	13.912.834	12.891.544	Sindicado
Fidere IP 2	19/04/2018	15/08/2023	38.509.920	36.566.003	Sindicado
Fidere IP 3	19/04/2018	15/08/2023	38.937.270	37.009.983	Sindicado
Fidere IP 5	31/12/2015	31/11/2021	28.475.000	19.716.646	Bankia
Fidere IP 5	31/12/2015	31/11/2021	28.215.000	16.721.407	Bankia
Fidere IP 6	19/04/2018	15/08/2023	8.463.476	8.025.960	Sindicado
Fidere Comunidad	19/04/2018	15/08/2023	32.228.725	17.566.278	Sindicado
Fidere Patrimonio SOCIMI	19/04/2018	15/08/2023	4.327.833	10.481.524	Sindicado
TOTAL			571.259.023	482.358.510	

a) Deudas con entidades de créditos

El epígrafe "Deudas con entidades de crédito a largo plazo" corresponde principalmente al préstamo sindicado con garantía hipotecaria otorgado a Fidere Patrimonio Socimi y alguna de sus filiales por la entidad bancaria Citibank Europe y otras entidades sindicadas por importe de 513.000.001 euros firmado con fecha 19 de abril de 2018. En el momento de formalización del préstamo la Sociedad Dominante suscribió un instrumento de cobertura para fijar un cap del 2% sobre el Euribor hasta la primera fecha de finalización del préstamo. El valor razonable de este instrumento de cobertura a 31 de diciembre de 2019 es cero. En noviembre de 2018, se produjo la sindicación del citado préstamo con nuevos bancos acreedores, si bien, Citibank permanece como banco uno de los bancos principales.

El valor en libros del préstamo a 31 de diciembre de 2019 ha sido registrado a coste amortizado por importe de 445.920.457 euros (498.174.360 a 31 de diciembre de 2018). Las condiciones más relevantes del préstamo sindicado 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 financiación con Citibank y otros mediante sindicación 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 cumplidos 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 Dominante han evaluado que dichas ratios se cumplen a 31 de diciembre de 2019 y no prevén que se vayan a incumplir en los próximos ejercicios.
- (iii) Adicionalmente el Grupo aportó activos como garantía hipotecaria para la devolución del préstamo.

Conforme a los términos de los contratos de financiación suscritos por el Grupo, los fondos obtenidos en la venta de viviendas deben ser destinados en parte a la amortización de la deuda. Las reducciones de la deuda en 2019 se deben a ese motivo.

Adicionalmente, Fidere IP 5, S.L.U., mantiene dos préstamos concedidos por Bankia registrados en el epígrafe de "Deudas con entidades de crédito a largo plazo" cuyo importe total pendiente al 31 de diciembre de 2019 asciende a 36.438.053 euros (56.508.535 euros a 31 de diciembre de 2018). Dichos préstamos fueron concedidos a 31 de diciembre de 2015 por un periodo de 6 años, siendo el tipo de interés de los mismos un 0,5%. Estos préstamos se encuentran garantizados con los activos inmobiliarios de la Sociedad.

Vencimiento de la deuda:

Si bien la fecha de vencimiento inicial del préstamo sindicado se establece en agosto de 2020 la Sociedad Dominante tiene la opción de prorrogar su vencimiento anualmente hasta agosto de 2023, bajo las siguientes condiciones:

- i) La Sociedad Dominante debe comunicar la intención de renovación entre 30 y 90 días con anterioridad a la fecha del vencimiento.
- ii) La Sociedad Dominante no debe haber incurrido en impagos de deuda o haber declarado insolvencia.
- iii) A fecha de renovación, la Sociedad Dominante debe suscribir un CAP que cubra el menor entre una cobertura del 2% del EURIBOR o aquel que haga que su ICR sea del 200%.

En base a la mejor estimación de los Administradores al 31 de diciembre de 2019, la intención de la Sociedad Dominante es cumplir los requisitos descritos anteriormente, y, de esta manera, ejercer la facultad que le confiere el contrato, procediendo a su prórroga hasta agosto de 2023.

Los gastos financieros derivados de las deudas con entidades de crédito ascienden a 12.785.609 euros en el ejercicio 2019 (11.845.040 euros en el ejercicio 2018) y se encuentran registrados en el epígrafe "Gastos financieros por deudas con terceros" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada adjunta. A 31 de diciembre de 2019 la Sociedad tiene contabilizados 11.875.116 euros de intereses devengados y pendientes de pago (6.056.720 euros a 31 de diciembre de 2018).

Adicionalmente, se han registrado en el epígrafe "Gastos financieros por deudas con terceros", la amortización de los gastos de formalización por importe de 9.303.385 euros hasta el 31 de diciembre de 2019 (2.690.649 a 31 de diciembre de 2018).

Otros pasivos financieros

El epígrafe "Otros pasivos financieros a largo plazo" incluye a 31 de diciembre de 2019 un importe de 4.503.323 euros correspondiente a las fianzas recibidas de clientes relacionadas con los alquileres (4.780.459 euros a 31 de diciembre de 2018).

El epígrafe "Otros pasivos financieros a corto plazo" incluye a 31 de diciembre de 2019 un importe de 40.735 euros en concepto de otras deudas a corto plazo con terceros (13.833 euros a 31 de diciembre de 2018).

Otras deudas

Los epígrafes de otras deudas a largo y corto plazo recogen los saldos de deudas con empresas vinculadas (Nota 19).

El detalle por vencimientos al 31 de diciembre de 2019 de los pasivos financieros es el siguiente:

Ejercicio 2019	Euros					Total
	2020	2021	2022	2023 y siguientes	No determinado	
Deudas con entidades de crédito	11.875.116	56.291.585	-	414.191.809	-	482.358.510
Subvenciones de capital	82.881	82.881	82.881	6.296.241	-	6.544.884
Otros pasivos financieros	-	-	-	-	4.503.323	4.503.323
Otras deudas	40.735	-	-	-	-	40.735
Total	11.998.732	56.374.466	82.881	420.488.050	4.503.323	493.447.452

A continuación, se incluye una conciliación del valor en libros de los pasivos originados por la actividad de financiación en el ejercicio 2019 distinguiendo separadamente los cambios que generan flujos de efectivo de aquellos que no lo hacen:

	Miles de Euros				
	01-01-2019	Flujos de Caja	Devengo de intereses	Imputación Gastos de Formalización	31-12-2019
Préstamo con entidades de crédito	560.576	(88.089)	5.818	4.054	482.359
Deuda con empresas vinculadas	138.767	24.386	1.661	-	164.814
Total pasivos de actividades de financiación	699.343	(63.703)	7.479	4.054	647.173

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.

	31/12/2019 Días	31/12/2018 Días
Período medio de pago a proveedores	24	34
Ratio de operaciones pagadas	24	32
Ratio de operaciones pendientes de pago.	28	86
	Euros	Euros
Total pagos realizados	51.761.435	86.816.416
Total pagos pendientes	4.205.135	3.850.356

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del periodo 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 financiera consolidado, referidos únicamente a las entidades españolas incluidas en el conjunto consolidable.

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

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

17. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

17.1. Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

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

	Euros	
	2019	2018
Saldos deudores no corrientes:		
Activos por impuesto diferido	10.083	130.497
Saldos deudores corrientes:		
Hacienda Pública deudora por IS	449.724	40.075
Hacienda Pública deudora por retenciones practicadas	76.933	907.285
Hacienda Pública deudora por IVA	1.341.690	461.601
Total	1.878.430	1.539.458
Saldos acreedores corrientes:		
Pasivos por impuesto corriente	6.379.219	390.919
Hacienda Pública acreedora otros (IBI, IAE)	440	150.085
Hacienda Pública acreedora por IVA	317.031	2.423.096
Hacienda Pública acreedora por IRPF	93.185	37.511
Total	6.789.875	3.001.611

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 2019 y 2018 es la siguiente:

	Euros	
	2019	2018
Resultado contable antes de impuestos	45.799.265	(30.149.116)
Diferencias permanentes	813.120	-
Diferencias temporales		
Limitación en la deducibilidad de gastos Financieros (Art. 20 L.I.S.)	7.991.322	6.451.329
Gastos no deducibles por deterioro de insolvencias	199.272	-
30% importe gastos de amortiz. Contable	(126.682)	(52.364)
Compensación Bases Imponibles Negativas	(7.590.291)	-
Base imponible fiscal	47.086.006	(23.750.151)
Base imponible 0%	26.099.475	(25.271.311)
Base imponible 25%	20.986.531	1.521.160
Cuota fiscal 0%	-	-
Cuota fiscal 25%	(5.246.633)	(380.290)
Gasto / ingreso por Impuestos sobre beneficios	(5.246.633)	(380.290)

17.3 Activos por impuesto diferidos registrados

El movimiento habido en este epígrafe del estado de situación financiera consolidado durante el ejercicio 2019, así como la información más significativa que afecta a los mismos ha sido el siguiente:

	Miles de Euros		
	31.12.2018	Bajas	31.12.2019
Activos por impuesto diferido:			
Bases imponibles negativas	130.497	(120.414)	10.083
	130.497	(120.414)	10.083

Los activos por impuesto diferido indicados anteriormente han sido registrados en el balance consolidado al 31 de diciembre de 2019 por considerar los Administradores del Grupo que, conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros del Grupo, incluyendo determinadas actuaciones de planificación fiscal, es probable que dichos activos sean recuperados.

De acuerdo a la legislación vigente, las bases imponibles negativas no tienen fecha de vencimiento.

Las bases imponibles negativas no registradas al cierre del ejercicio 2019, son las siguientes:

Ejercicio en que se generaron	Euros (Base)
2012	836
2016	156.923
2017	239.453
2018	785.885
2019	3.395.717
Total	4.578.814

Al 31 de diciembre de 2019 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 Screen, S.L.U., que se ha acogido al régimen EDAV con fecha 20 de noviembre de 2019, 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 Projects S.L.U. y Fidere Prysm, S.L.U. Por tanto, estas sociedades tributarán bajo el régimen general del Impuesto sobre Sociedades en el ejercicio 2019. 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 Gestión de Vivienda 2, S.L., Fidere Comunidad, S.L.U., Fidere IP, S.L.U., Fidere IP 5, S.L.U., Fidere IP 2, S.L.U., Fidere IP 3, S.L.U., Fidere Viviendas 3, S.L.U. y Tourmalet Propco, 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 Gestión de Vivienda 2, S.L., Fidere Comunidad, S.L.U., Fidere IP, S.L.U., Fidere IP 5, S.L.U., Fidere Prysm, S.L.U., Fidere IP 2, S.L.U., Fidere IP 3, S.L.U., Fidere Viviendas 3, S.L.U., Tourmalet Propco, S.L.U. y Fidere Screen, S.L.U., el beneficio neto obtenido en la venta de inmuebles ha ascendido a 64.842.631 euros

17.4 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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

Al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 el Grupo 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 Dominante consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

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

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

18 INGRESOS Y GASTOS

18.3 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 2019 y 2018 es el siguiente:

	Euros	
	2019	2018
Carabanchel 3	763.990	670.965
Carabanchel 9	1.036.494	867.504
Carabanchel 12	552.934	498.448
Carabanchel 15	495.020	458.385
Carabanchel 18	632.907	537.465
Carabanchel 19	710.918	615.218
Carabanchel 20	632.006	514.649

Lopez de Vega	75.855	80.795
San Cristóbal de los Angeles	352.109	271.266
Vallecas 2	875.848	738.234
Vallecas 3	923.834	801.163
Vallecas 5	899.672	825.226
Paracuellos del Jarama 01	264.363	1.103.061
Paracuellos del Jarama 02	297.754	1.294.220
Torrejón de Ardoz 02	1.030.146	974.123
Torrejón de Ardoz 03	1.158.141	992.818
Torrejón de Ardoz 04	1.480.454	1.144.639
Torrejón de Ardoz 05	1.486.654	1.236.700
Méndez Álvaro	3.241.740	2.819.735
Móstoles	580.705	505.286
Alcalá	383.166	378.040
Alcalá 19	385.728	399.184
Las Rozas	1.377.907	1.699.084
Getafe	1.142.880	1.154.624
Móstoles	1.418.140	1.389.941
Alcorcón	593.047	574.017
Tres Cantos (1.2.A)	1.127.362	1.784.498
Tres Cantos (1.2.B)	1.041.856	1.722.401
Móstoles 04	579.856	618.266
Carabanchel 31	1.033.312	984.037
Vallecas 22	285.348	261.120
Vallecas 35	220.419	284.345
Vallecas 36	355.064	311.064
Vallecas 50	1.714.014	1.100.413
Vara del Rey 12	51.384	34.875
Tres Cantos (1.1.A. Avda Castilla León 9)	961.316	1.278.085
Tres Cantos (1.1.B. Avda Madrid 7)	808.240	1.274.456
Colmenar Viejo	421.990	543.160
Alcorcón	593.047	333.513
Barcelona	546.789	943.530
Guadalajara	275.822	265.368
Valdemoro	183.236	155.666
Rivas	329.306	243.640
Móstoles 5	493.674	95.309
Rivas 2	377.878	27.320
Torrejón 6	332.334	18.668
Colmenar 2	448.381	29.522
Colmenar 3	308.420	22.480
El Carmen (Canarias)	1.512	3.900
L'Hospitalet de Llobregat	3.222	6.202
Chiclana de la Frontera (Cádiz)	97.411	172.456
Getafe (Madrid)	32.544	55.423
Residencial La Reina (Valencia)	25.782	35.087
Villar (Barcelona)	12.767	85.365
Otras Promociones (Barcelona)	6.511	20.923
Bartolejos (Murcia)	34.754	16.428
Ginebra	205.660	90.785
Marbella (Málaga) - Urb. Golf Río Real	10.003	-
Arganda del Rey (Madrid)	35.209	49.367
Majadahonda (Madrid)	23.096	28.724
Sanlúcar de Barrameda (Cádiz)	64.251	59.879
Pozuelo de Alarcón (Madrid)	73.983	100.568
Tarragona	25.679	31.788
Otras Promociones (Málaga)	12.403	18.080
Cabanillas de la Sierra (Madrid)	269.187	268.941
Total ingresos	36.215.433	35.920.442

La facturación del Grupo, durante el ejercicio 2019 y 2018, se efectuó en su totalidad en el territorio nacional, principalmente en la Comunidad de Madrid (Nota 7).

18.4 Servicios exteriores y tributos

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	Euros	
	2019	2018
Reparaciones y conservación	3.100.340	2.402.670
Servicios de profesionales independientes	4.317.142	3.097.757
Servicios profesionales con entidades vinculadas (Nota 19)	3.973.282	2.513.983
Primas de seguros	172.901	-
Servicios bancarios	363.230	-
Publicidad y propaganda	74.550	-
Suministros	801.658	795.479
Otros Gastos y Servicios	1.589.486	1.808.580
Tributos	3.594.650	3.340.969
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	243.057	653.607
Otros gastos de gestión corriente	134.096	62.240
Total	18.364.392	14.675.285

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

Dentro del epígrafe de Servicios profesionales independientes, el Grupo registra los gastos de auditoría entre otros. Durante el ejercicio 2019 y 2018, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y otros servicios prestados por Deloitte, S.L. fueron los siguientes:

	Euros	
	2019	2018
Servicios de Auditoría	360.000	374.250
Otros servicios relacionados con la auditoría	40.000	59.500
Total Servicios de Auditoría y Relacionados	400.000	433.750

Durante el ejercicio 2019 y el ejercicio 2018, el auditor Deloitte, S.L. no ha prestado al Grupo ningún otro servicio diferente a los descritos en el cuadro anterior.

18.5 Aportación al resultado consolidado

La aportación al resultado consolidado por Sociedades es el siguiente:

	Euros	
	2019	2018
Fidere Patrimonio SOCIMI S.A.	(1.404.163)	(2.160.227)
Fidere Gestión Vivienda, S.L.U.	(684.466)	174.249
Fidere Gestión Vivienda 2, S.L.U.	34.785.843	(649.032)
Fidere Comunidad, S.L.U.	15.314.178	1.223.736
Fidere Vivienda, S.L.U.	(605.468)	976.316
Fidere Vivienda 2, S.L.U.	(1.908.293)	(161.667)
Fidere Vivienda 3, S.L.U.	(1.357.707)	(679.890)
Fidere Vivienda 4, S.L.U.	(829.917)	(1.474.372)
Fidere IP, S.L.U.	(23.813)	(99.888)
Fidere IP 2, S.L.U.	(968.309)	(868.889)
Fidere IP 3, S.L.U.	(388.033)	51.958
Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación)	(647.819)	(27.481.597)
Fidere IP 5, S.L.U.	6.199.643	1.967.962
Fidere IP 6, S.L.U.	(209.123)	(93.078)
Fidere Project, S.L.U.	(225.862)	(15.492)
Fidere Screen, S.L.U.	(2.337.651)	(180.485)
Fidere Prysm, S.L.U.	1.280	2.232.582
Anetorre Propco, S.L.U.	(1.164.927)	(1.659.549)
Tourmalet Propco Investment 2015, S.L.	(2.288.252)	(1.116.565)
Pegarena Subsocimi, S.L.U.	(704.509)	(515.478)
Total	40.522.632	(30.529.406)

18.6 Beneficio por acción

Resultado básico por acción

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

El detalle del cálculo de las ganancias (pérdidas) por acción básica a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es como sigue:

	Euros	
	31/12/2019	31/12/2018
Beneficio (Pérdida) del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante	40.552.632	(30.529.406)
Nº medio ponderado de acciones ordinarias en circulación (en títulos)	10.074.324	10.074.324
Ganancias (Pérdidas) por acción básicas	4,03	(3,03)

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

	Euros	
	31/12/2019	31/12/2018
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 neta 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 2019 y 2018, 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.

18.7 Ingresos financieros

Los ingresos financieros registrados durante el ejercicio 2019 ascienden a cero euros (234 a 31 de diciembre de 2018).

19 OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

El detalle de los saldos mantenidos con empresas vinculadas durante los ejercicios 2019 y 2018 así como el detalle de las principales transacciones realizadas con dichas sociedades se indica a continuación:

Ejercicio 2019:

Ejercicio 2019	Euros					
	Saldos				Transacciones	
	Deudores		Acreedores		Servicios Recibidos	Gastos financieros
	Financieros (Nota 10)	Comerciales	Financieros (Nota 15)	Comerciales	(Nota 18.2)	(Nota 15)
Tethys Investments, S.à r.l.	-	-	(87.964.287)	-	-	(1.824.512)
Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l.	5.757.297	-	(46.278.956)	-	-	(871.071)
Moriarti Investments, S.L.U.	57.514	-	-	-	-	-
Casupo Investments, S.L.U.	-	-	(438.985)	-	-	-
Fidere Residencial, S.L.U.	200.736	-	(158.080)	(640.980)	(3.543.442)	-
Anticipa Real Estate	-	35.840	-	(35.840)	(429.840)	-
Studios Corcoya III S.L.U.	-	-	20.000	-	-	-
Titanium Investment, S.à r.l.	-	-	(8.068.624)	-	-	(298.181)
Anetorre Topco S.à r.l.	-	-	-	-	-	(198.470)
Pirineos Super Topco, S.à r.l.	-	-	(18.432.439)	-	-	(815.179)
Pirineos AM Investment S.à r.l.	-	-	(520.716)	-	-	(7.446)
Pirineos Investment S.à r.l.	-	-	(2.971.451)	-	-	(204.288)
Total	6.015.547	35.840	(164.813.538)	(676.820)	(3.973.282)	(4.219.147)

Ejercicio 2018:

Ejercicio 2018	Euros					
	Saldos		Transacciones			
	Deudores	Acreedores	Servicios	Gastos		
	Financieros (Nota 10)	Comerciales	Financieros (Nota 15)	Comerciales	Recibidos (Nota 18.2)	financieros (Nota 15)
Tethys Investments, S.à r.l.	-	-	(80.795.381)	-	-	(1.182.940)
Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l.	75.000	-	-	-	-	-
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 Properties 2017, S.L.U.	-	-	(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)

Detallamos a continuación las principales sociedades y su deuda con Tethys Investments, S.à r.l.:

Sociedad	Fecha inicio	Último vencimiento	Miles de euros	
			Interés	Importe a 31/12/2019
Largo plazo:				
Fidere Projects, S.L.U.	19/02/2019	19/02/2029	2,4%	9.500
Fidere IP 4, S.L.U.	30/12/2016	08/06/2021	2,4%	11.583
Fidere Screen, SL.U.	10/06/2018	10/06/2028	2,4%	52.145
Fidere Prysma, S.L.U.	01/01/2018	01/01/2020	Euribor +1,65%	8.887
Corto plazo:				
Fidere Projects, S.L.U.	19/02/2019	19/02/2029	2,4%	200
Fidere Screen, SL.U.	10/06/2018	10/06/2028	2,4%	1.172
Fidere Prysma, S.L.U.	01/01/2018	01/01/2020	Euribor +1,65%	62
Fidere Patrimonio SOCIMI	Cash pooling		-	4.823
TOTAL				87.964

Detallamos a continuación las principales sociedades y su deuda con Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l.:

Sociedad	Fecha inicio	Último vencimiento	Miles de euros	
			Interés	Importe a 31/12/2019
Largo plazo:				
Anetorre Propco, S.L.U.	24/05/2019	28/09/2027	3,7%	12.277
Tourmalet Propco, S.L.U.	24/05/2019	28/06/2027	3,7%	10.931
Pegarena Sub-Socimi, S.L.U.	25/05/2019	08/09/2027	3,7%	14.551
Corto plazo:				
Anetorre Propco, S.L.U.	24/05/2019	28/09/2027	3,7%	3.258
Tourmalet Propco, S.L.U.	24/05/2019	28/06/2027	3,7%	1.799
Pegarena Sub-Socimi, S.L.U.	25/05/2019	08/09/2027	3,7%	1.983
Fidere Patrimonio SOCIMI	Cash pooling		-	1.480
TOTAL				46.279

Asimismo, la sociedad Anetorre Propoco, S.L.U., mantiene préstamos hipotecarios con la sociedad luxemburguesa Titanium Investments S.à r.l. por importe de 8.069 miles de euros a 31 de diciembre de 2019 con vencimiento el 28 de septiembre de 2027. Dicho préstamo devenga un interés del 3,7% anual.

Adicionalmente, la sociedad Tourmalet Propco, S.L.U., ha formalizado una nueva línea de préstamo por importe total de 18.000 miles con vencimiento el 28 de septiembre de 2027 con la sociedad vinculada Pirineos Super Topco S.à r.l. de los cuales tiene dispuestos 18.000 miles de euros. Esta línea de crédito devenga un interés del 3,7% anual, generando unos intereses de 432 miles de euros a 31 de diciembre de 2019, los cuales están pendientes de pago.

Por último, la sociedad Tourmalet Propco, S.L.U., mantiene préstamos hipotecarios con la sociedad luxemburguesa Pirineos Investment S.à r.l. por importe de 2.971 miles de euros al 31 de diciembre del 2019 con vencimiento el 28 de septiembre de 2027. Dicho préstamo devenga un interés del 3,7% anual.

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

Durante el ejercicio 2019 la sociedad vinculada Fidere Residencial, S.L.U. ha prestado servicios al Grupo por importe de 3.543.442 euros (2.225.339 euros en el ejercicio 2018) de los cuales se encuentra pendiente de pago al 31 de diciembre de 2019 un importe de 640.980 euros (725.877 euros al 31 de diciembre de 2018).

Asimismo, Anticipa Real Estate, S.L. ha prestado servicios a las empresas de Grupo Anetorre Propco, S.L., Pegarena Sub- socimi, S.L., y Tourmalet Propco, S.L., por un importe de 429.840 euros (261.143 euros en el ejercicio 2018), de los cuales se encuentran pendientes de pago a 31 de diciembre de 2019 un importe de 35.840 euros (53.368 euros en el ejercicio 2018).

19.3 Retribuciones a los Administradores y a la Alta Dirección

En los ejercicios 2019 y 2018, los miembros del Consejo de Administración (3 hombres), 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 2019 y 2018 no ha tenido personal, siendo la Sociedad Dominante y el Grupo gestionada por los miembros del Consejo de Administración.

19.4 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

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en diciembre de 2019 y su reciente expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo.

Teniendo en consideración la complejidad de los mercados a causa de la globalización de los mismos y la ausencia, por el momento, de un tratamiento médico eficaz contra el virus, las consecuencias para las operaciones de la Sociedad son inciertas y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados.

Por todo ello, a la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales consolidadas es prematuro realizar una valoración detallada o cuantificación de los posibles impactos negativos que tendrá el COVID-19 sobre la Sociedad, debido a la incertidumbre sobre sus consecuencias, a corto, medio y largo plazo.

En este sentido, teniendo en cuenta los hechos descritos con anterioridad, los Administradores de la Sociedad están realizando análisis de la liquidez de la Sociedad barajando escenarios de ralentización de la cifra de negocios, derivados de rentas y ventas de activos para determinar si hubiera necesidad de inyectar nuevos fondos en la estructura.

Cabe destacar que el plan de contingencia de la entidad ha funcionado y los empleados del Servicer está trabajando en modo teletrabajo en su plena capacidad.

A pesar de la situación de incertidumbre, inédita hasta ahora, los Administradores y la Dirección de la Sociedad están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

En este sentido, teniendo en cuenta los hechos descritos anteriormente, los administradores de la Sociedad han realizado una evaluación preliminar y consideran, con base en la mejor información disponible en la fecha de preparación de estas cuentas anuales consolidadas, que la Sociedad dispone de los mecanismos adecuados para hacer frente a los riesgos de liquidez que pudieran sobrevenir. La crisis actual podría tener un impacto negativo en el sector inmobiliario; esto dependerá de cómo evolucionen ciertas variables del mercado (precio de alquiler y/o venta de bienes inmuebles, tasa de rendimiento, etc) que, a su vez, dependerá en gran medida de la evolución y expansión de la pandemia en los próximos meses, así como de la respuesta de las autoridades públicas.

Desde la fecha del cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 no se han producido hechos relevantes, adicionales a los descritos, que puedan afectar de forma relevante las presentes cuentas anuales consolidadas.

Con fecha 10 de enero de 2019, Testa Residencial SOCIMI, S.A. y Fidere Residencial, S.L.U, entidad gestora del Grupo Fidere Patrimonio hasta esa fecha, han contribuido sus respectivos negocios de gestión (no se han transferido activos inmobiliarios) a una sociedad de nueva creación, Testa Home, S.L. ("Testa Home"). Testa Home desde dicha fecha está gestionando activos residenciales de carácter plurifamiliar en toda España a través de distintos contratos de gestión entre los que se encuentra el portfolio correspondiente a Grupo Fidere Patrimonio.

Dicha restructuración tiene con fin (i) mejorar la eficiencia en la gestión de los portfolios, optimizando costes operativos y rentabilidad, y (ii) contribuir a prestar un mejor servicio a sus inquilinos.

Adicionalmente a este aspecto, no se han producido hechos posteriores al cierre dignos de mención.

Informe de Gestión Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

Este Informe de Gestión correspondiente al ejercicio 2019 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 DEL GRUPO

1.1 Situación del mercado

Nos encontramos ante un momento de consolidación del mercado residencial. Si bien es cierto que sigue habiendo crecimiento, este se ha suavizado respecto a los años anteriores.

Los precios en el mercado residencial han crecido un 4,7% en los últimos 12 meses, según la información estadística publicada por el INE, siendo de un 6,6% en todo 2018.

El precio medio de los alquileres ha tenido una variación del 5,7% de variación anual a nivel nacional frente al 9,3% que se produjo en 2018.

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 3,7% y en Barcelona de 2,2%, el último trimestre esboza una frenada en ambos territorios con descensos del 1,6% y 0,6% respectivamente.

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.
- Tourmalet Propco Investments 2015, S.L.U.
- 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.

Además, dentro del perímetro de consolidación, pero sin estar acogidas al régimen fiscal especial de las SOCIMI se han incorporado las sociedades Fidere IP 6, S.L.U. (anteriormente denominada Inversiones Cacimba S.L.), Fidere Projects, S.L.U. (anteriormente denominada Global Mactan, S.L.), Fidere Screen S.L. (anteriormente denominada Summun Inversiones S.L.) y Prygecam Mostoles Vivienda Joven S.L.

Durante el ejercicio 2018 se decidió la exclusión del régimen Socimi de la entidad Fidere IP 4, S.L.U. (anteriormente denominada Interisolux Alcorcón Vivienda Joven, S.L.)

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 todas España pero principalmente en la Comunidad de Madrid.

2 Evolución y resultado de los negocios

2.1 Evolución y resultados de los negocios durante el ejercicio 2019

Al 31 diciembre de 2019, el grado de ocupación medio de los activos del Grupo destinados al arrendamiento es del 76% en base a los metros cuadrados arrendados (87% al 31 de diciembre de 2018).

Los ingresos derivados de las rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo durante los ejercicios 2019 y 2018 han ascendido a 36.215.433 euros y 35.920.442 euros, respectivamente.

Las Ventas, el Resultado Neto y las principales magnitudes de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de los ejercicios 2019 y 2018 han sido las siguientes (en euros):

Cuenta de resultados consolidada segmentada del ejercicio 2019 y cálculo del EBITDA

Ejercicio 2019	Euros	
	Sector Residencial	Total
Ingresos	36.215.433	36.215.433
Otros ingresos	598.980	598.980
Costes Indirectos	(18.364.392)	(18.364.392)
Margen Neto	50,12%	50,12%
Resultado por enajenaciones del inmovilizado	64.620.944	64.620.944
Amortizaciones	(11.119.318)	(11.119.318)
Exceso de provisiones	145.426	145.426
Subvenciones	82.881	82.881
Otros resultados	(72.548)	(72.548)
Resultado financiero	(26.308.141)	(26.308.141)
Resultado consolidado antes de impuestos	45.799.265	45.799.265
Impuesto sobre beneficios	(5.246.633)	(5.246.633)
Resultado consolidado del ejercicio	40.552.632	40.552.632

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)

Otra información

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

decisiones financieras, operativas y de planificación, así como para evaluar el rendimiento del Grupo.

EBITDA

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

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

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

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

2.2 Expectativas para 2020

Durante el ejercicio 2020 la política del Grupo se centrará en ajustar y mejorar el perímetro de consolidación mediante la incorporación de nuevos activos inmobiliarios y la mejora de los ya existentes con programas de inversión exigentes 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.

Adicionalmente, el Grupo tiene por objetivo mejorar los porcentajes de ocupación durante el ejercicio 2020 y aumentar los ingresos de arrendamiento derivados de una mejor gestión de sus activos inmobiliarios y de las mejoras realizados en los mismos.

Asimismo, el Grupo pretende minimizar el impacto del COVID-19 (Véase Nota 8.3 del informe de gestión).

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

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

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

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

Miles de euros	31/12/2019	31/12/2018
Total endeudamiento financiero con terceros	493.447	571.995
Menos- Efectivo y otros medios equivalentes	(59.665)	(28.906)
I) Deuda con terceros neta	433.782	543.089
II) Otras deudas	164.814	138.767
III) Patrimonio neto	47.449	8.178
IV) Total (IV=I+II+III)	646.045	690.034
Ratio de endeudamiento neto con terceros (I/IV)	67,14%	78,7%

5 Actividades de I+D+i

La Sociedad no ha incurrido en ningún gasto en materia de investigación y desarrollo durante los ejercicios 2019 y 2018.

6 Adquisición y enajenación de acciones propias

Durante los ejercicios 2019 y 2018, 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 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 2019 por dicho concepto en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta asciende a un importe de 243.057 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.

d) Riesgo de tipo de interés

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

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

e) Riesgo fiscal

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

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 2019 ha sido de 14,4€ por acción y el valor de cotización medio en el ejercicio 2019 ha sido de 14,33€ 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

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en diciembre de 2019 y su reciente expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo.

Teniendo en consideración la complejidad de los mercados a causa de la globalización de los mismos y la ausencia, por el momento, de un tratamiento médico eficaz contra el virus, las consecuencias para las operaciones de la Sociedad son inciertas y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados.

Por todo ello, a la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales Consolidadas es prematuro realizar una valoración detallada o cuantificación de los posibles impactos negativos que tendrá el COVID-19 sobre la Sociedad, debido a la incertidumbre sobre sus consecuencias, a corto, medio y largo plazo.

En este sentido, teniendo en cuenta los hechos descritos con anterioridad, los Administradores de la Sociedad están realizando análisis de la liquidez de la Sociedad barajando escenarios de ralentización de la cifra de negocios, derivados de rentas y ventas de activos para determinar si hubiera necesidad de inyectar nuevos fondos en la estructura.

Cabe destacar que el plan de contingencia de la entidad ha funcionado y los empleados del Servicer está trabajando en modo teletrabajo en su plena capacidad.

A pesar de la situación de incertidumbre, inédita hasta ahora, los Administradores y la Dirección de la Sociedad están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

En este sentido, teniendo en cuenta los hechos descritos anteriormente, los administradores de la Sociedad han realizado una evaluación preliminar y consideran, con base en la mejor

información disponible en la fecha de preparación de estas cuentas anuales consolidadas, que la Sociedad dispone de los mecanismos adecuados para hacer frente a los riesgos de liquidez que pudieran sobrevenir. La crisis actual podría tener un impacto negativo en el sector inmobiliario; esto dependerá de cómo evolucionen ciertas variables del mercado (precio de alquiler y/o venta de bienes inmuebles, tasa de rendimiento, etc) que, a su vez, dependerá en gran medida de la evolución y expansión de la pandemia en los próximos meses, así como de la respuesta de las autoridades públicas.

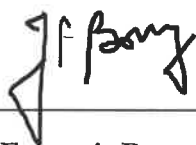
Desde la fecha del cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 no se han producido hechos relevantes, adicionales a los descritos, que puedan afectar de forma relevante las presentes cuentas anuales.

Con fecha 10 de enero de 2019, Testa Residencial SOCIMI, S.A. y Fidere Residencial, S.L.U, entidad gestora del Grupo Fidere Patrimonio hasta esa fecha, han contribuido sus respectivos negocios de gestión (no se han transferido activos inmobiliarios) a una sociedad de nueva creación, Testa Home, S.L. ("Testa Home"). Testa Home desde dicha fecha está gestionando activos residenciales de carácter plurifamiliar en toda España a través de distintos contratos de gestión entre los que se encuentra el portfolio correspondiente a Grupo Fidere Patrimonio.

Dicha reestructuración tiene con fin (i) mejorar la eficiencia en la gestión de los portfolios, optimizando costes operativos y rentabilidad, y (ii) contribuir a prestar un mejor servicio a sus inquilinos.

Adicionalmente a este aspecto, no se han producido hechos posteriores al cierre dignos de mención.

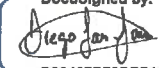
DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2019 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el consejo de administración en fecha 29 de abril de 2020 y (iii) comprenden 37 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 37, ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la secretaria no consejera y siendo firmada la presente hoja y las dos hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 30 de abril de 2020.



D. Jean-François Pascal Emmanuel 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. y sociedades dependientes correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2019 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el consejo de administración en fecha 29 de abril de 2020 y (iii) comprenden 77 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 77, ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por el secretario no consejero y siendo firmada la presente hoja, la anterior y la siguiente por los señores consejeros como diligencia de firma el 30 de abril de 2020.

DocuSigned by:

D30407B72DD74C4...

D. Diego San José de Santiago

Vocal del consejo de administración de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2019 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el consejo de administración en fecha 29 de abril de 2020 y (iii) comprenden 77 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 77, ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la secretaria la consejera y siendo firmada la presente hoja y las dos anteriores por los señores consejeros como diligencia de firma el 30 de abril de 2020.



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 2019 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.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2019, 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 2019, 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 de 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 47.759 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, evaluando 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,
- realizado una revisión de una muestra de activos inmobiliarios entre aquellos con mayor relevancia en el portfolio de sus participadas, evaluando, conjuntamente con nuestros expertos internos, los aspectos de mayor riesgo, incluyendo las tasas de ocupación y 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

La Sociedad se encuentra acogida al régimen especial de 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 a determinados requisitos de obligado cumplimiento, tales como, su denominación y objeto social, el importe mínimo de su capital social, la obligación de distribuir el beneficio obtenido en cada ejercicio en forma de dividendos o la cotización de sus acciones en un mercado regulado, así como de otros como son los requisitos de inversión y de la naturaleza de las rentas obtenidas en cada ejercicio, fundamentalmente, que requieren de la aplicación de juicios y estimaciones relevantes por parte de la Dirección, ya que el incumplimiento de cualquiera de estos requisitos conllevará la pérdida del régimen fiscal especial a menos que se reponga la causa de incumplimiento dentro del ejercicio inmediatamente siguiente.

Por tanto, el cumplimiento de los requisitos del régimen SOCIMI representa un aspecto relevante para nuestra auditoría, en la medida en que la exención de impuestos impacta significativamente tanto en los estados financieros como en los rendimientos de los accionistas, ya que el mantenimiento de este régimen es la base del modelo de negocio de la Sociedad.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención y revisión de la documentación preparada por la Dirección de la Sociedad sobre el cumplimiento de las obligaciones asociadas a este régimen fiscal especial, incluyendo la documentación relativa a la estimación realizada por los Administradores de la Sociedad respecto al cumplimiento del test de rentas en 2020 (véase Nota 1) 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.

Por último, hemos revisado que las Notas 1 y 8.4 de la memoria contienen los desgloses relativos al cumplimiento de las condiciones requeridas por el régimen fiscal de SOCIMI, además de otros aspectos relativos a la fiscalidad de la Sociedad.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la Nota 13 de las cuentas anuales del ejercicio 2019, que describe una incertidumbre relacionada con el resultado y los efectos que la situación de crisis del COVID 19 podría llegar a producir en las futuras operaciones de la Sociedad y en la determinación del valor recuperable de sus activos. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2019, 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 2019 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

Antonio Sánchez-Covisa Martín-González
Inscrito en el R.O.A.C. nº 21.251

30 de abril de 2020



DELOITTE, S.L.

2020 Núm. 01/20/04974
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.

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 2019**

[Handwritten signature]

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

Balance al 31 de diciembre de 2019 (Cifras expresadas en Euros)

ACTIVO	NOTA	31.12.2019	31.12.2018
ACTIVO NO CORRIENTE		47.758.848	40.023.380
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	5.1	47.758.848	40.023.380
Instrumentos de patrimonio		47.758.848	40.023.380
ACTIVO CORRIENTE		70.212.139	21.632.703
Existencias		242	-
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	10	19.333.585	8.999.564
Créditos a empresas		19.333.585	8.999.564
Inversiones financieras a corto plazo	5.2	15.072.830	230.147
Otros activos financieros		15.072.830	230.147
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	4.3	35.805.482	12.402.992
Tesorería		35.805.482	12.402.992
TOTAL		117.970.987	61.656.083

Las Notas 1 a 13 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2019.

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

Balance al 31 de diciembre de 2019

(Cifras expresadas en Euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTA	31.12.2019	31.12.2018
PATRIMONIO NETO		38.735.077	33.279.282
FONDOS PROPIOS	6	38.735.077	33.279.282
Capital social		10.074.324	10.074.324
Reservas		361.408	361.408
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(3.839.785)	(3.245.445)
Resultado del ejercicio	3	5.455.795	(594.340)
Otras aportaciones de socios		26.683.335	26.683.335
PASIVO NO CORRIENTE		1.500.000	-
Deudas con empresas de grupo y asociadas a largo plazo	7.3 y 10	1.500.000	-
PASIVO CORRIENTE		77.735.911	28.376.801
Provisiones a corto plazo	7.1	223.352	1.471.372
Deudas a corto plazo	7.2	10.481.524	4.327.833
Deudas con entidades de crédito		10.481.524	4.327.833
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	7.3 y 10	66.457.658	22.051.036
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		573.376	526.560
Proveedores		573.376	526.211
Otras deudas con las Administraciones Públicas	8.1	-	349
TOTAL		117.970.987	61.656.083

Las Notas 1 a 13 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2019.

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019
(Cifras expresadas en Euros)

PÉRDIDAS Y GANANCIAS	NOTA	31.12.2019	31.12.2018
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	9.1	2.456.472	8.620.676
De participaciones en instrumentos de patrimonio		2.456.472	8.620.676
Otros gastos de explotación	9.2	(1.359.017)	(2.160.227)
Servicios exteriores		(1.358.865)	(2.160.227)
Otros gastos de gestión corriente		(152)	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		1.097.455	6.460.449
Gastos financieros por deudas con empresas de Grupo	10	(45.147)	-
Deterioro y result. por enajenac. de inst. fin	5.1 y 7	4.403.487	(7.054.789)
RESULTADO FINANCIERO		4.358.340	(7.054.789)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		5.455.795	(594.340)
RESULTADO DEL EJERCICIO	3	5.455.795	(594.340)

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 2019.

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto al 31 de diciembre de 2019

Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos.

(Cifras expresadas en Euros)

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	NOTA	31.12.2019	31.12.2018
RESULTADO DE LA CUENTA ABREVIDA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	3	5.455.795	(594.340)
TOTAL INGREOS 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	5.455.795	(594.340)

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 2019.

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto al 31 de diciembre de 2019

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

	Capital Social	Prima de emisión	Reservas	Resultado de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	TOTAL
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	-	(91.693.249)	-	-	(19.306.751)	-	(111.000.000)
Otras operaciones con accionistas	-	-	-	-	412.348	-	412.348
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2018	10.074.324	-	361.408	(3.245.445)	26.683.335	(594.340)	33.279.282
SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 2019	10.074.324	-	361.408	(3.245.445)	26.683.335	(594.340)	33.279.282
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	5.455.795	5.455.795
Operaciones con accionistas y otras variaciones del patrimonio neto							
Distribución del resultado	-	-	-	(594.340)	-	594.340	-
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2019	10.074.324	-	361.408	(3.839.785)	26.683.335	5.455.795	38.735.077

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 2019.

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo Correspondiente al 31 de diciembre de 2019
(Cifras expresadas en Euros)

	NOTA	31.12.2019	31.12.2018
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		(13.743.801)	6.611.472
Resultado del ejercicio antes de impuestos		5.455.795	(594.340)
Ajustes al resultado		(6.859.959)	(1.565.887)
- Ingresos financieros clasificados en importe neto de la cifra de negocios	9.1	(2.456.472)	(8.620.676)
- Correcciones valorativas por deterioro	5.1 y 7	(4.403.487)	7.054.789
Cambios en el capital corriente		(14.796.109)	151.023
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(242)	349.734
- Acreedores y otras cuentas a pagar		46.816	309
- Otros activos financieros		(14.842.683)	(199.020)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		2.456.472	8.620.676
- Cobros de dividendos	9.1	2.456.472	8.620.676
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(14.914.022)	93.198.242
Pagos por inversión		(14.914.022)	(10.696.165)
- Inversiones en empresas del grupo	5.1	(4.580.001)	(1.829.115)
- Créditos en empresas del grupo	5.2	(10.334.021)	(8.867.050)
Cobros por inversiones		-	103.894.407
- Empresas del grupo y asociadas	10	-	103.894.407
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		52.060.313	(88.062.707)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivos financieros		52.060.313	25.121.390
- Emisión deudas con empresas de grupo y vinculadas		45.906.622	20.800.267
- Emisión deudas con entidades de crédito		6.153.691	4.321.123
Pagos por dividendos		-	(113.184.097)
- Dividendos		-	(113.184.097)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		23.402.490	11.747.007
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		12.402.992	655.985
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		35.805.482	12.402.992

Las Notas 1 a 13 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivos al 31 de diciembre de 2019.

MEMORIA

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

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 13 de mayo de 2019 la Sociedad modificó su domicilio social y fiscal al Pº de la Castellana 257, 28046 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 2019 y 2018, 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 2019 ha sido de 14,40 Euros por acción (14,30 Euros al 31 de siembre de 2018), y el valor de cotización medio en el ejercicio 2019 ha sido de 14,37 Euros por acción (20,45 Euros al 31 de siembre de 2018).

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 29 de abril de 2020 las cuentas anuales consolidadas de Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes del ejercicio 2019, que muestran un beneficio consolidada por importe de 43.322.612 euros, un patrimonio neto consolidado de 51.501.077 euros y unos activos netos de 749.286.646 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 2018, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Fidere Patrimonio SOCIMI S.A. celebrada el 24 de mayo de 2019 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 Ley 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. 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 2019, 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 Hercesa 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 2019, los Administradores consideran que la Sociedad y su Grupo cumple con los requisitos exigidos por la Ley 11/2009, entendiéndose por tanto que el régimen fiscal especial resulta plenamente aplicable. A este respecto, se ha considerado que, atendiendo a una interpretación razonable de la norma, la enajenación puntual de algunas viviendas como consecuencia del ejercicio obligatorio de la opción de compra asociada a contratos de arrendamiento calificados administrativamente bajo el régimen de promoción pública para el arrendamiento con opción de compra para jóvenes (VPPOCJ) no debería conllevar al incumplimiento del test de rentas, que establece que al menos el 80% de las rentas netas considerando el resultado consolidado, provenga de una de las actividades reguladas y admitidas por la Ley SOCIMI.

En cualquier caso, y dado que el test de rentas no se considera un requisito "esencial", el potencial incumplimiento podría ser subsanado por el Grupo en el ejercicio inmediato siguiente (2020), en cuyo caso no se habría producido la pérdida del régimen fiscal especial, todo ello de conformidad con el artículo 13 "Pérdida del régimen fiscal especial".

Los Administradores de la Sociedad Dominante, consideran que se tomarán las medidas necesarias para asegurar el cumplimiento de los requisitos y, en concreto, para que en el caso de que se entienda incumplido el test de rentas en 2019, la causa de incumplimiento sea subsanada en el ejercicio 2020.

Al 31 de diciembre de 2019, 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 2019 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).
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2. Imagen fiel

Las cuentas anuales del ejercicio 2019 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, de la situación financiera, de los resultados y de los flujos de efectivo 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 2018 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas con fecha 24 de mayo de 2019.

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 2019 y 2018, 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.

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

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 2019, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a su modificación en los próximos ejercicios. El efecto en cuentas anuales de las modificaciones que, en su caso, se derivasen de los ajustes a efectuar durante los próximos ejercicios, se registraría de forma prospectiva.

2.5. Comparación de la información

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2019 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2018.

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 2018.

2.7. Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2019 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2018.

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 2019, la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo de 7.523.772 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 que tuvo lugar 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,

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

al tener la mayor parte de la deuda a través de una cuenta de cash pooling con sus sociedades participadas que no exigirán la deuda en el corto plazo, 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 el reparto resultado del ejercicio 2019, tal y como se muestra a continuación:

(Euros)	31.12.2019
Base de reparto:	
Resultado del ejercicio	5.455.795
Distribución:	
Reserva legal	545.580
Dividendos	4.910.215
	5.455.795

En los últimos 5 ejercicios la Sociedad ha distribuido los siguientes dividendos:

	Euros				
	2019	2018	2017	2016	2015
Dividendos distribuidos	-	2.596.443	656.231	-	-

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).

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las presentes cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2019 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.

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

4.1. Activos financieros

Clasificación

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

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

Valoración inicial

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

En el caso de inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo que otorgan control sobre la sociedad dependiente, los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales relacionados con la adquisición de la inversión se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias

Valoración posterior

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

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

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

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

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

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

4.2. Pasivos financieros

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

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

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

4.3. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

4.4. Distribuciones a accionistas

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

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

4.5. Impuesto sobre beneficios

Régimen general

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

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

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

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, 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades.

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

4.6. Ingresos y gastos

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

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

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

Los ingresos por dividendos se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias, como

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

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

4.7. Provisiones y contingencias

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

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

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

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

4.8. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

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

4.10. Transacciones con partes vinculadas

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

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

4.11 Estado de Flujos de efectivo

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

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

5. INVERSIONES FINANCIERAS

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

El detalle y movimiento de este epígrafe del balance durante los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente (en Euros):

Ejercicio 2019:

(Euros)	Saldo al 31/12/2018	Altas	Bajas	Saldo al 31/12/2019
Instrumentos de patrimonio:				
Coste	45.606.797	4.580.001	-	50.186.798
Deterioro	(5.583.417)	-	3.155.467	(2.427.950)
Total	40.023.380	4.580.001	3.155.467	47.758.848

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	(3.341.955)	(103.894.407)	40.023.380

Durante el ejercicio 2019, la Sociedad ha realizado principalmente las siguientes operaciones:

Altas

- a) Con fecha 3 de junio de 2019, la Sociedad ha decidido aportar a los fondos propios de Fidere Vivienda 3, S.L.U., un importe total de 1.500.000 Euros.

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

- b) Asimismo, en esa misma fecha, la Sociedad ha decidido aportar a los fondos propios de Fidere Vivienda 4, S.L.U., un importe total de 2.500.000 Euros.
- c) Adicionalmente, en esa misma fecha, la Sociedad ha decidido aportar a los fondos propios de Fidere Screen, S.L.U., un importe total de 565.000 Euros.
- d) Asimismo, en esa misma fecha, la Sociedad ha decidido aportar a los fondos propios de Fidere Projects, S.L.U., un importe total de 15.001 Euros.

Todas estas aportaciones han sido de carácter monetario y se han registrados como aportaciones de socios en las sociedades dependientes.

Deterioros

Con fecha 31 de diciembre de 2019, la Sociedad realizó un análisis de la valoración de su cartera de inversiones. Como consecuencia de este análisis, se ha registrado la reversión del deterioro de la participación de la Sociedad en las siguientes filiales del Grupo:

- Fidere Vivienda 4, S.L.U.: 2.798.619 Euros.
- Tourmalet Propco Investments 2015, S.L.U.: 356.848 Euros.

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

Altas

- a) Con fecha 15 de enero de 2018, la Sociedad decidió 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 decidió 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 adquirió 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 adquirió 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 adquirió 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 adquirió el 100% de las participaciones de la sociedad Prygcam 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.

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

Bajas

- a) Con fecha 19 de abril de 2018, el Grupo llevó 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).
 - (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. Su incumplimiento, derivaría en un vencimiento anticipado. 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.

Si bien la fecha de vencimiento inicial del préstamo sindicado se establece en agosto de 2020 la Sociedad Dominante tiene la opción de prorrogar su vencimiento anualmente hasta agosto de 2023, bajo las siguientes condiciones:

- i) La Sociedad Dominante debe comunicar la intención de renovación entre 30 y 90 días con anterioridad a la fecha del vencimiento.
- ii) La Sociedad Dominante no debe haber incurrido en impagos de deuda o haber declarado insolvencia.
- iii) A fecha de renovación o con anterioridad a la misma:
 - a. la Sociedad Dominante debe suscribir un CAP que cubra el menor entre una cobertura del 2% del EURIBOR o aquel que haga que su ICR sea del 200% por el plazo de renovación.
 - b. Ratificar y prorrogar las garantías

En base a la mejor estimación de los Administradores al 31 de diciembre de 2019, la intención de la Sociedad Dominante es cumplir los requisitos descritos anteriormente, y, de esta manera, ejercer la facultad que le confiere el contrato, procediendo a su prorrogación hasta agosto de 2023.

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 Patrimonio SOCIMI, S.A.

- 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.

Deterioros

Con fecha 31 de diciembre de 2018, la Sociedad realizó 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 procedió 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 ha dictado la liquidación provisional por 29.485.432,42 millones de Euros. En la actualidad y derivado del procedimiento de Declaración de Responsabilidad Tributaria, se han abierto los siguientes procedimientos frente a la AEAT:

1. Reclamación Económico-Administrativa ante el Tribunal Económico-Administrativo Central frente al Acuerdo de Derivación de Responsabilidad. A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, 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.

2. 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:

- 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

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

deuda. El 17 de diciembre de 2019, el TEAC acordó conceder la suspensión con dispensa parcial de garantías solicitada por FIDERE IP 4.

3. Acuerdo de adopción de medidas cautelares, consistentes en el embargo preventivo de los inmuebles titularidad de dicha sociedad. Dichas medidas cautelares han expirado por el transcurso del tiempo. 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.

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. consideraron 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. entrase en causa de disolución al cierre del ejercicio 2018. Por lo que, a 31 de diciembre de 2018, la Sociedad Dominante registró un deterioro correspondiente al 100% del valor de su participación en Fidere IP 4, S.L.U.

En relación con este procedimiento, Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. no asume ninguna responsabilidad ni tiene otorgada ninguna garantía.

La información más significativa relacionada con las empresas del Grupo al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 es la siguiente:

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

Ejercicio 2019:

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación	Euros						
		Capital	Prima de emisión	Resto de Patrimonio Neto	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio	Valor en Libros	
							Coste	Valor Neto Contable
Fidere Comunidad, S.L. (Sociedad Unipersonal) Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.002	-	600	15.314.178	15.317.780	852.899	852.899
							-	-
Fidere Vivienda, S.L. (Sociedad Unipersonal) *** Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas	100%	3.002	-	6.936.429	(605.468)	6.333.963	5.615.828	5.615.828
							-	-
Fidere IP 3, S.L. (Sociedad Unipersonal) *** Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	4.805.212	-	3.122.234	(268.072)	7.659.374	4.663.962	4.663.962
							-	-
Fidere Vivienda 2, S.L. ** (Sociedad Unipersonal) *** Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	1.328.000	-	(30.122)	(1.908.293)	(610.415)	1.683.015	1.683.015
							-	-
Fidere Vivienda 3, S.L. ** (Sociedad Unipersonal) *** Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.000	-	658.511	(1.357.707)	(696.196)	1.625.524	1.625.524
							-	-

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, S.L. (Sociedad Unipersonal) *** Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%		1.895.021	-	(222.359)	(23.813)	1.648.850	719.021	-	719.021
Fidere IP 2, S.L. (Sociedad Unipersonal) *** Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%		4.003.919	-	841.137	(972.409)	3.872.647	1.330.480	-	1.330.480
Fidere Gestión de Vivienda, S.L. ** (Sociedad Unipersonal) *** Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%		3.001	-	601	(684.466)	(680.865)	1.378.017	-	1.378.017
Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L. (Sociedad Unipersonal) Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%		3.003	2.214.096	(541.168)	37.047.405	38.723.334	4.403.757	-	4.403.757
Fidere IP 4, S.L., en liquidación. (Sociedad Unipersonal) Avda. Mancleras 46 - 28050 Madrid Arrendamiento de viviendas *	100%		390.000	2.010.000	(25.927.091)	(647.819)	(24.174.910)	2.424.806	(2.424.806)	-
Fidere IP 5, S.L. (Sociedad Unipersonal), (antes Gestora de Desarrollos y Arrendamientos S.L.U.) Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%		14.176.000	-	(4.373.556)	9.631.440	19.433.884	16.096.742	-	16.096.742

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación	Euros							
		Capital	Prima de emisión	Resto de Patrimonio Neto	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio	Valor en Libros		
							Coste	Deterioro	
	Directa							Valor Neto Contable	
Fidere IP 6, S.L. (Sociedad Unipersonal), (antes Inversiones Cacimba, S.R.L.U.) *** Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.000	-	773.133	(209.123)	567.010	1.155.000	-	1.155.000
Fidere Vivienda 4, S.L. ** (Sociedad Unipersonal), (antes Interisolux Alcorcón Vivienda Joven, S.L.) *** Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.000	-	1.025.628	(829.917)	198.710	5.298.621	-	5.298.621
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	-	(3.259.399)	(1.164.927)	(4.421.326)	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	-	(1.801.437)	(2.125.366)	(3.923.803)	688.663	-	688.663
Fidere Projects, S.L. ** (Sociedad Unipersonal), (antes Global Mactan, S.L.) *** Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.000	-	(492)	(225.861)	(223.352)	18.143	(3.143)	14.999
Fidere Screen, S.L. ** (Sociedad Unipersonal), (antes Summun Inversiones, S.L.) *** Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.000	-	210.031	(2.337.651)	(1.910.136)	568.143	-	568.143

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	Valor Neto Contable
Fidere Prysm, S.L. ** (antes Prygecam Vivienda Joven, S.L.) (Sociedad Unipersonal) Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	800.000	-	325.405	1.280	1.128.685	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	-	(1.984.617)	(704.509)	(2.686.126)	1	-	1
Total		27.434.160	4.224.096	(26.366.699)	48.796.462	58.600.611	50.186.798	(2.427.950)	47.758.848

* 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 2019 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 2019.

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		
								Coste	Deterioro	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	-	3.113.103	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	% Participación	Euros							
		Directa	Capital	Prima de emisión	Resto de Patrimonio Neto	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio	Valor en Libros	
								Coste	Deterioro
Fidere IP, S.L. (Sociedad Unipersonal) Avda. Manoteras 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. Manoteras 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. Manoteras 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. Manoteras 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. Manoteras 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. Manoteras 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					
		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	-	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) -
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	-	(1.598.851)	(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

4

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación	Euros					
		Capital	Prima de emisión	Resto de Patrimonio Neto	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio	Valor en Libros Coste Deterioro Valor Neto Contable
Prygecam Móstoles Vivienda Joven, S.L. ** (Sociedad Unipersonal) Avda. Manoleras 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	-	(1.381.320)	(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.

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

Al 31 de diciembre de 2019, los Administradores, de acuerdo con las valoraciones recibidas, consideran que no existen indicios de deterioro en las sociedades participadas (Fidere Vivienda 2, S.L.U., Fidere Vivienda 3, S.L.U., Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U., Anetorre Propco, S.L. Tourmalet Propoco Investments 2015, S.L., Fidere Projects, S.L., Fidere Screen, S.L., y Pegarena Sub-Socimi, 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 financieras a corto plazo

A 31 de diciembre de 2019, el saldo principal se corresponde con una cuenta corriente por importe de 14.851.905 euros, cuya disposición se encuentra restringida, al estar vinculada, conforme al contrato de financiación suscrito con el Citibank y otras entidades sindicadas, a que se resuelvan los procedimientos abiertos en relación con la compraventa de Fidere Vivienda, S.L.U., y Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U. de varias promociones de vivienda a la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid (EMVS) y que, hipotéticamente, podría dar lugar a la resolución de la operación, con la consiguiente devolución de su precio. Si dicho escenario hipotético se confirmase, Fidere vendría obligado a devolver el importe del préstamo que garantiza dichos activos.

El importe restante registrado bajo este epígrafe, se corresponde con el dividendo a cobrar relativo a Fidere IP 4, S.L.U., por importe de 220.925 Euros (siendo estos importes a 31 de diciembre de 2018, 220.925 Euros y 9.222 Euros correspondientes a partidas pendientes de aplicación como consecuencia de la refinanciación).

6. PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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 2019 y 2018, 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 2019 ha sido de 14,40 Euros por acción (14,30 Euros al 31 de diciembre de 2018), y el valor de cotización medio en el ejercicio 2019 ha sido de 14,37 Euros por acción (20,45 Euros al 31 de diciembre de 2018).

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 2019 y 2018, el valor de mercado de las acciones de minoritarios es superior a dos millones de Euros.

Con fecha 21 de junio de 2018 la Junta General Ordinaria de Accionistas, acordó destinar 288.493 euros a Reservas Legales y el resto, 2.596.445 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

subsanción del Acta de la Junta y la correspondiente comunicación en el MAB de dicha subsanción, haciéndose constar en el nuevo Hecho Relevante el importe bruto unitario por accionista correcto, y manteniéndose la fecha de devengo de 18 de julio de 2018 a todos los efectos. La liquidación del importe complementario tuvo lugar con fecha 10 de octubre de 2018.

En el ejercicio 2019 se procedió a la aplicación de las pérdidas del ejercicio 2018, alcanzado de esta forma el epígrafe de resultados negativos de ejercicios anteriores un importe de 3.839.785 euros (3.245.445 euros a 31 de diciembre de 2018).

6.1. Reserva legal

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

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la reserva legal de la Sociedad no se encuentra completamente constituida.

6.2 Aportaciones de socios

Con fechas 26 de septiembre y 31 de diciembre de 2016 se recibieron aportaciones de socios por importe de 18.228.805 euros y 2.530.139 euros respectivamente.

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 200.000 euros, respectivamente, para la adquisición de nuevas sociedades y promociones de viviendas.

Asimismo, en el marco del acuerdo multilateral firmado el 19 de diciembre de 2017 entre la Sociedad con su Accionista principal, por el que se 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.

Asimismo, 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.

7. PASIVOS FINANCIEROS

7.1. Provisiones a corto plazo

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

En el ejercicio 2019, la provisión dotada en Fidere Vivienda 4, S.L. en el ejercicio anterior, como consecuencia de que Fidere Patrimonio SOCIMI S.A. iba a asumir las pérdidas incurridas por su sociedad participada que originaban unos fondos propios negativos en dicha filial en 2018, ha sido aplicada en el ejercicio 2019 y reequilibrado el patrimonio, por lo que se ha dado de baja.

Asimismo, en el ejercicio 2019, en relación con la sociedad participada Fidere Projects, S.L.U., los Administradores de la sociedad han confirmado que Fidere Patrimonio SOCIMI S.A. va a 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 ascienden a 223.362 de euros durante el ejercicio 2019.

7.2. Deudas a corto plazo

El detalle de este epígrafe durante los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente (en Euros):

	Euros	
	31.12.2019	31.12.2018
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	10.481.524	4.327.833
Total Deudas financieras a corto plazo	10.481.524	4.327.833

Al 31 de diciembre de 2019, 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) cuyo primer vencimiento es en agosto del 2020 renovable anualmente por periodo máximo de 3 años, hasta agosto de 2023. El Grupo junto con la refinanciación detallada en la Nota 5.1, formalizó 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 2019 se ha dispuesto de 10.481.524 Euros.

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

El detalle de este epígrafe durante los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente (en Euros):

	Euros	
	31.12.2019	31.12.2018
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo		
Deuda a largo plazo con Tethys Investment (Nota 10)	1.500.000	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		
Cuentas corrientes con empresas del Grupo y vinculadas (Nota 10)	66.457.658	22.051.036
Total	67.957.658	22.051.036

Deudas a largo plazo con empresas de Grupo y asociadas

Con fecha 14 de junio de 2019 la Sociedad procedió a la firma de un préstamo de 1.500.000 euros con la sociedad vinculada Tethys Investments S.à r.l. el cual tiene un vencimiento a 10 años, momento en el cual se procederá a la devolución de la totalidad del mismo. Los intereses anuales que el préstamo devenga son del 2,4%.

Cuentas corrientes con empresas del Grupo

El saldo registrado por la Sociedad al 31 de diciembre de 2019 y 2018 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, las cuales no devengan intereses. (Véase Nota 10).

Adicionalmente, durante el ejercicio 2019 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 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.

	2019	2018
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	44	54
Ratio de operaciones pagadas	46	64
Ratio de operaciones pendientes de pago	16	15
	Euros	Euros
Total pagos realizados	1.241.847	2.261.773
Total pagos pendientes	87.021	529.628

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 2019 y 2018 es la siguiente (en Euros):

	Euros	
	2019	2018
Saldos acreedores:		
Hacienda Pública acreedora por IRPF	-	349
Total	-	349

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	
	2019	2018
Resultado contable antes de impuestos	5.455.795	(594.340)
Diferencias Permanentes	(4.403.487)	(1.565.887)
Exención sobre dividendos y rentas por transmisión de valores ent. residentes y no residentes (art. 21 LIS)	-	(8.620.676)
Ajustes por deterioro de valores repr. de partic. en el capital o fondos propios (art. 13.2 b) LIS)	(4.403.487)	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)	1.052.308	(2.160.227)
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 2019 y 2018, 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 2019, la Sociedad tiene abiertos a inspección por las autoridades fiscales los principales impuestos que le son aplicables sobre los que no haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años (10 años para las bases imponibles pendientes de compensación). Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que

surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

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

	Ejercicio 2019
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 2018 a reservas: 0 Euros a reserva legal y/o reservas voluntarias. 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 2018: 0 euros 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 2019: Pendiente JGA Dividendos del 2018: Sin distribución de dividendos. 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.	• 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 Hercesa Intermediación y Patrimonios, S.L.): 14 de julio de 2016. • Fidere Gestión de Vivienda S.L.U.: 27 de septiembre de 2016. • Fidere Gestión de Vivienda 2 S.L.U.: 27 de septiembre de 2016. • Fidere IP 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.
g) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.	Fidere Vivienda S.L.U.: • 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 Fidere Vivienda 2 S.L.U.: • Paracuellos del Jarama 01 • Paracuellos del Jarama 02 • Torrejón de Ardoz 02 • Torrejón de Ardoz 03 Fidere Comunidad S.L.U.: • Alcorcón 01 • Barcelona 01 • Guadalajara 01 • Valdemoro 01 • Rivas 01 Pegarena Sub-socimi S.L.U.: • Móstoles 06 Fidere Vivienda 3, S.L.U. (anterior denominación social Yuncai Investments S.L.U.): • Torrejón de Ardoz 04 • Torrejón de Ardoz 05 Fidere IP S.L.U. (anterior denominación social Hercesa Intermediación y Patrimonios, S.L.): • Móstoles 03 • Alcalá de Henares 02 Fidere Gestión de Vivienda S.L.U.: • Carabanchel 31 • Vallecas 22 • Vallecas 35 • Vallecas 36 • Vallecas 50 • Vara del Rey 12 Fidere Gestión de Vivienda 2 S.L.U.: • Tres Cantos: Avenida Castilla León 9

	• Tres Cantos: Avenida Madrid 7 • Colmenar 01 • Móstoles 01 • Torrejón de Ardoz 01 Fidere IP 5, S.L.U. (anterior denominación Gestora de Desarrollos y Arrendamientos S.L.U.): • Tres Cantos 1.2.A • Tres Cantos 1.2.B Anetorre Propco, S.L.U.: • Pujos (L'Hospitalet de Llobregat) • La Reina (Valencia) • Enrique I/Fernando IV (Chiclana de la Frontera) • Santa Teresa (Gava) • Villar (Barcelona) Tourmalet Propco Investments 2015, S.L.U. • 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) • Santa María Fidere IP 2, S.L.U. (anteriormente denominada Ferrocarril Intermediación y Patrimonios, S.L.U.): • Alcalá de Henares 01 • Las Rozas Fidere IP 3, S.L.U. (anteriormente denominada Egicam Plan Joven, S.L.U.): • Getafe 01 • Móstoles 02
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 2019, la Sociedad ha reconocido en este epígrafe los ingresos por los dividendos recibidos de las filiales, que ascienden a 2.456.472 euros (8.620.676 Euros a 31 de diciembre de 2018).

Con fecha 28 de junio de 2019, se han recibido los dividendos de Fidere Comunidad, S.L.U., Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U., Fidere Vivienda, S.L.U. y Fidere IP 3, S.L.U. por importes de 1.223.736 Euros, 174.249 Euros, 976.316 Euros y 82.171 Euros, respectivamente, aprobados por el Socio Único en esa misma fecha.

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 2019 y 2018 es el siguiente (en Euros):

	Euros	
	2019	2018
Servicios profesionales independientes	1.296.941	2.105.180
Primas de seguros	27.125	30.886
Servicios bancarios	20.314	4.603
Otros gastos	14.485	19.558
Total	1.358.865	2.160.227

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

Durante los ejercicios 2019 y 2018, 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	
	2019	2018
Servicios de Auditoría	31.500	41.500
Total Servicios de Auditoría y Relacionados	31.500	41.500

Durante los ejercicios 2019 y 2018, 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 2019 y 2018, así como el detalle de las principales transacciones realizadas con dichas sociedades se indica a continuación (en Euros):

Ejercicio 2019:

	Euros				
	Saldos			Transacciones	
	Deudores	Acreedores		Gasto financiero	Importe neto de la cifra de negocios (Nota 9.1)
	Corto Plazo Financieros	Largo plazo Financieros	Corto Plazo Financieros		
Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à	95.000	-	-	-	-
Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U.	2.991.211	-	-	-	174.249
Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U.	-	-	38.711.828	-	-
Fidere Comunidad, S.L.U.	-	-	17.825.326	-	1.223.736
Fidere Vivienda, S.L.U.	3.520.186	-	-	-	976.316
Fidere Vivienda 2, S.L.U.	3.477.478	-	-	-	-
Fidere Vivienda 3, S.L.U.	551.323	-	-	-	-
Fidere Vivienda 4, S.L.U.	2.167.743	-	-	-	-
Fidere IP, S.L.U.	92.616	-	-	-	-
Fidere IP 2, S.L.U.	5.881.680	-	-	-	-
Fidere IP 3, S.L.U.	-	-	1.074.484	-	82.171
Fidere IP 5, S.L.U.	-	-	4.430.873	-	-
Fidere IP 6, S.L.U.	467.909	-	-	-	-
Fidere Projects, S.L.U.	9.126	-	-	-	-
Fidere Screen, S.L.U.	299	-	-	-	-
Studios Corcoya, S.L.U.	77.514	-	-	-	-
Fidere Prysma, S.L.U.	1.500	-	-	-	-
Tethys Investment, S.à r.l.	-	1.500.000	4.415.147	45.147	-
Total	19.333.585	1.500.000	66.457.658	45.147	2.456.472

Ejercicio 2018:

	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	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
--------------	------------------	-------------------	------------------

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

- Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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 2019 y 2018 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 2019, y en el marco de dichas operaciones y para la financiación de la compra la Sociedad ha firmado con Tethys Investments, S.L., un préstamo a diez años de 1.500.000 euros (véase Nota 7.3).
- 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 2019 se han registrado en el balance adjunto determinados saldos con empresas del Grupo relacionados con la operación de refinanciación del Grupo, la cual tuvo lugar en el ejercicio 2018, 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.

10.1. Retribuciones a los Administradores y a la Alta Dirección

Durante los ejercicios 2019 y 2018, los Administradores de la Sociedad (3 hombres), no han percibido ninguna remuneración u otra retribución en concepto de dietas, seguros de responsabilidad civil, 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 2019 y 2018 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 2019 y 2018, 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.

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 2019 la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 7.523.772 Euros (6.744.098 Euros al 31 de diciembre de 2018), 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 con fecha 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 2019, no tiene activos ni pasivos significativos en moneda extranjera, por lo que no existe riesgo en este sentido.

e) Riesgo de tipo de interés

El epígrafe "Deudas con entidades de crédito a corto plazo" corresponde principalmente con la línea de Capex asociada al préstamo bancario garantizado con garantía hipotecaria otorgada a Fidere Patrimonio Socimi y alguna de sus filiales por la entidad bancaria Citibank Europe y otras entidades sindicadas por importe de 513.000.001 euros firmado con fecha 19 de abril de 2018. En el momento de formalización del préstamo la Sociedad suscribió un instrumento de cobertura para fijar un cap del 2% sobre el Euribor hasta la primera fecha de finalización del préstamo. El valor razonable de este instrumento de cobertura a 31 de diciembre de 2019 es cero. En noviembre de 2018, se produjo la sindicación del citado préstamo con nuevos bancos acreedores, si bien, Citibank permanece como banco agente.

f) Riesgo fiscal

La Sociedad está acogida 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, 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 la Junta General de Accionistas 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 2019, los Administradores de la Sociedad consideran que la Sociedad cumple con los requisitos exigidos por la Ley 11/2009, entendiendo, por tanto, que el régimen fiscal especial resulta plenamente aplicable.

13. HECHOS POSTERIORES

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en diciembre de 2019 y su reciente expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo.

Teniendo en consideración la complejidad de los mercados a causa de la globalización de los mismos y la ausencia, por el momento, de un tratamiento médico eficaz contra el virus, las consecuencias para las operaciones de la Sociedad son inciertas y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados.

Por todo ello, a la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales es prematuro realizar una valoración detallada o cuantificación de los posibles impactos negativos que tendrá el COVID-19 sobre la Sociedad, debido a la incertidumbre sobre sus consecuencias, a corto, medio y largo plazo.

En este sentido, teniendo en cuenta los hechos descritos con anterioridad, los Administradores de la Sociedad están realizando análisis de la liquidez de la Sociedad barajando escenarios de ralentización de la cifra de negocios, derivados de rentas y ventas de activos para determinar si hubiera necesidad de inyectar nuevos fondos en la estructura.

Cabe destacar que el plan de contingencia de la entidad ha funcionado y los empleados del Servicer está trabajando en modo teletrabajo en su plena capacidad.

A pesar de la situación de incertidumbre, inédita hasta ahora, los Administradores y la Dirección de la Sociedad están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

En este sentido, teniendo en cuenta los hechos descritos anteriormente, los administradores de la Sociedad han realizado una evaluación preliminar y consideran, con base en la mejor información disponible en la fecha de preparación de estas cuentas anuales consolidadas, que la Sociedad dispone de los mecanismos adecuados para hacer frente a los riesgos de liquidez que pudieran sobrevenir. La crisis actual podría tener un impacto negativo en el sector inmobiliario; esto dependerá de cómo evolucionen ciertas variables del mercado (precio de alquiler y/o venta de bienes inmuebles, tasa de rendimiento, etc) que, a su vez, dependerá en gran medida de la evolución y expansión de la pandemia en los próximos meses, así como de la respuesta de las autoridades públicas.

Desde la fecha del cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 no se han producido hechos relevantes, adicionales a los descritos, que puedan afectar de forma relevante las presentes cuentas anuales.

Con fecha 10 de enero de 2019, Testa Residencial SOCIMI, S.A. y Fidere Residencial, S.L.U, entidad gestora del Grupo Fidere Patrimonio hasta esa fecha, han contribuido sus respectivos negocios de gestión (no se han transferido activos inmobiliarios) a una sociedad de nueva creación, Testa Home, S.L. ("Testa Home"). Testa Home desde dicha fecha está gestionando activos residenciales de carácter plurifamiliar en toda España a través de distintos contratos de gestión entre los que se encuentra el portfolio correspondiente a Grupo Fidere Patrimonio.

Dicha reestructuración tiene con fin (i) mejorar la eficiencia en la gestión de los portfolios, optimizando costes operativos y rentabilidad, y (ii) contribuir a prestar un mejor servicio a sus inquilinos.

Adicionalmente a este aspecto, no se han producido hechos posteriores al cierre dignos de mención.

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

Este Informe de Gestión correspondiente al ejercicio 2019 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 consolidación del mercado residencial. Si bien es cierto que sigue habiendo crecimiento, este se ha suavizado respecto a los años anteriores.

Los precios en el mercado residencial han crecido un 4,7% en los últimos 12 meses, según la información estadística publicada por el INE, siendo de un 6,6% en todo 2018.

El precio medio de los alquileres ha tenido una variación del 5,7% de variación anual a nivel nacional frente al 9,3% que se produjo en 2018.

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 3,7% y en Barcelona de 2,2%, el último trimestre esboza una frenada en ambos territorios con descensos del 1,6% y 0,6% respectivamente.

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 Yuncal 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.
- Tourmalet Propco Investments 2015, S.L.U.
- 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.

Además, dentro del perímetro de consolidación, pero sin estar acogidas al régimen fiscal especial de las SOCIMI se han incorporado las sociedades Fidere IP 6, S.L.U. (anteriormente denominada Inversiones Cacimba S.L.), Fidere Projects, S.L.U. (anteriormente denominada Global Mactan, S.L.), Fidere Screen S.L. (anteriormente denominada Summun Inversiones S.L.) y Prygecam Mostoles Vivienda Joven S.L.

Durante el ejercicio 2018 se decidió la exclusión del régimen de Fidere IP 4, S.L.U. (anteriormente denominada Interisolux Alcorcón Vivienda Joven, S.L.)

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.

2 Evolución y resultado de los negocios

2.1 Evolución y resultados de los negocios durante el ejercicio 2019

Durante el año 2019, la Sociedad ha incurrido en gastos por servicios exteriores en 1.358.865 euros, habiendo recibido ingresos por dividendos de sus sociedades dependientes en el ejercicio 2019 por importe de 2.456.472 euros.

El resultado del ejercicio de la Sociedad supone un beneficio por importe de 5.455.795 euros.

2.2 Expectativas para 2020

Durante el ejercicio 2020 la política del Grupo se centrará en ajustar y mejorar el perímetro de consolidación mediante la incorporación de nuevos activos inmobiliarios y la mejora de los ya existentes con programas de inversión exigentes 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.

Adicionalmente, el Grupo tiene por objetivo mejorar los porcentajes de ocupación durante el ejercicio 2020 y aumentar los ingresos de arrendamiento derivados de una mejor gestión de sus activos inmobiliarios y de las mejoras realizados en los mismos.

Asimismo, el Grupo pretende minimizar el impacto del COVID-19 (Véase Nota 8.3 del informe de gestión).

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 2019 y 2018.

6 Adquisición y enajenación de acciones propias

Durante los ejercicios 2019 y 2018, 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 el grupo.

d) Riesgo fiscal

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

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 2019 ha sido de 14,4€ por acción y el valor de cotización medio en el ejercicio 2018 ha sido de 14,33€ 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.

Quando 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

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en diciembre de 2019 y su reciente expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo.

Teniendo en consideración la complejidad de los mercados a causa de la globalización de los mismos y la ausencia, por el momento, de un tratamiento médico eficaz contra el virus, las consecuencias para las operaciones de la Sociedad son inciertas y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados.

Por todo ello, a la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales es prematuro realizar una valoración detallada o cuantificación de los posibles impactos negativos que tendrá el COVID-19 sobre la Sociedad, debido a la incertidumbre sobre sus consecuencias, a corto, medio y largo plazo.

En este sentido, teniendo en cuenta los hechos descritos con anterioridad, los Administradores de la Sociedad están realizando análisis de la liquidez de la Sociedad barajando escenarios de ralentización de la cifra de negocios, derivados de rentas y ventas de activos para determinar si hubiera necesidad de inyectar nuevos fondos en la estructura.

Cabe destacar que el plan de contingencia de la entidad ha funcionado y los empleados del Servicer está trabajando en modo teletrabajo en su plena capacidad.

A pesar de la situación de incertidumbre, inédita hasta ahora, los Administradores y la Dirección de la Sociedad están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

En este sentido, teniendo en cuenta los hechos descritos anteriormente, los administradores de la Sociedad han realizado una evaluación preliminar y consideran, con base en la mejor información disponible en la fecha de preparación de estas cuentas anuales consolidadas, que la Sociedad dispone de los mecanismos adecuados para hacer frente a los riesgos de liquidez que pudieran sobrevenir. La crisis actual podría tener un impacto negativo en el sector inmobiliario; esto dependerá de cómo evolucionen ciertas variables del mercado (precio de alquiler y/o venta de bienes inmuebles, tasa de rendimiento, etc) que, a su vez, dependerá en gran medida de la evolución y expansión de la pandemia en los próximos meses, así como de la respuesta de las autoridades públicas.

Desde la fecha del cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 no se han producido hechos relevantes, adicionales a los descritos, que puedan afectar de forma relevante las presentes cuentas anuales.

Con fecha 10 de enero de 2019, Testa Residencial SOCIMI, S.A. y Fidere Residencial, S.L.U, entidad gestora del Grupo Fidere Patrimonio hasta esa fecha, han contribuido sus respectivos negocios de gestión (no se han transferido activos inmobiliarios) a una sociedad de nueva creación, Testa Home, S.L. ("Testa Home"). Testa Home desde dicha fecha está gestionando activos residenciales de carácter plurifamiliar en toda España a través de distintos contratos de gestión entre los que se encuentra el portfolio correspondiente a Grupo Fidere Patrimonio.

Dicha restructuración tiene con fin (i) mejorar la eficiencia en la gestión de los portafolios, optimizando costes operativos y rentabilidad, y (ii) contribuir a prestar un mejor servicio a sus inquilinos.

Adicionalmente a este aspecto, no se han producido hechos posteriores al cierre dignos de mención.

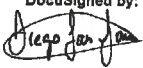
DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales individuales y el informe de gestión de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2019 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el consejo de administración en fecha 29 de abril de 2020 y (iii) comprenden 30 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 30, ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la secretaria no consejera y siendo firmada la presente hoja y las dos hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 30 de abril de 2020.



D. Jean-François Pascal Emmanuel Bossy

Presidente del consejo de administración de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales individuales y el informe de gestión de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2019 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el consejo de administración en fecha 29 de abril de 2020 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 30 de abril de 2020.

DocuSigned by:

D30407B72DD74C4...

D. Diego San José de Santiago

Vocal del consejo de administración de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales individuales y el informe de gestión de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2019 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el consejo de administración en fecha 29 de abril de 2020 y (iii) comprenden 50 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 50, ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la secretaria no consejera y siendo firmada la presente hoja y las dos anteriores por los señores consejeros como diligencia de firma el 30 de abril de 2020.



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.

CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2019

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.

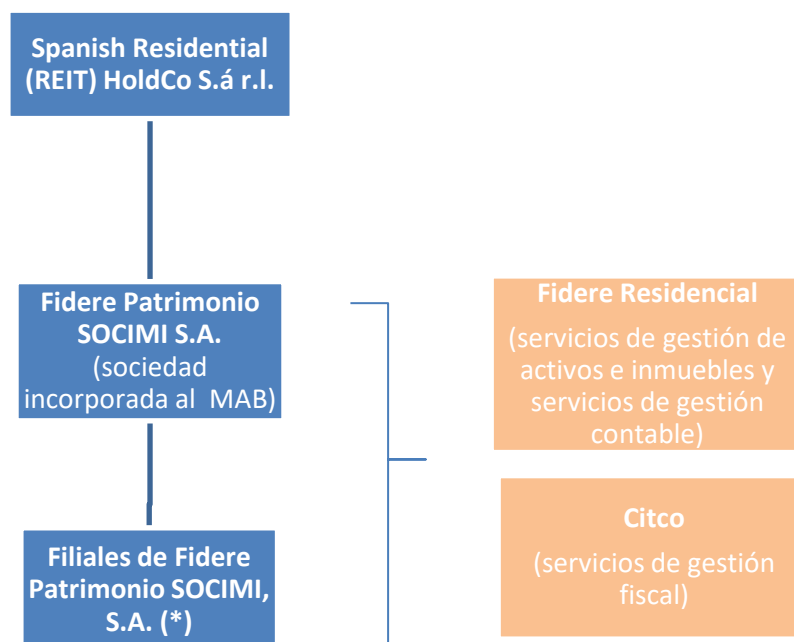
A la vista de lo anterior, el consejo de administración es el órgano responsable, no sólo de la existencia y mantenimiento del sistema de control interno, sino también de su diseño, implementación, funcionamiento y supervisión.

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 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.

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.

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.

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

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

4. PROCESO DE IDENTIFICACIÓN Y EVALUACIÓN DE RIESGOS

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

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

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

consecuencia de que el accionista de control de la Sociedad sea el mismo que el de Fidere Residencial.

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

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

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

Fidere Residencial envía 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 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.

7. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 10 de enero de 2020, Testa Residencial SOCIMI, S.A. y Fidere Residencial, S.L.U. (“Fidere”), entidad gestora del Grupo Fidere hasta esa fecha, han contribuido sus respectivos negocios de gestión (no se han transferido activos inmobiliarios) a una sociedad de nueva creación, Testa Home, S.L. (“Testa Home”). Testa Home desde dicha fecha está gestionando activos residenciales de carácter plurifamiliar en toda España a través de distintos contratos de gestión entre los que se encuentra el portfolio correspondiente a Grupo Fidere.

Dicha restructuración tiene con fin (i) mejorar la eficiencia en la gestión de los portfolios, optimizando costes operativos y rentabilidad, y (ii) contribuir a prestar un mejor servicio a sus inquilinos.

Anexo 1

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



Índice

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