



Madrid, 28 de abril de 2023

**Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.** (la "**Sociedad**"), en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (la "**Circular 3/2020 del BME MTF Equity**"), por medio de la presente publica la siguiente:

### **OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE**

- Cuentas Anuales Individuales de la Sociedad, informe de gestión e informe de auditoría independiente, correspondientes al ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2022.
- Cuentas Anuales Consolidadas de la Sociedad y sociedades dependientes, informe de gestión consolidado e informe de auditoría independiente, correspondientes al ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2022.
- Información sobre la estructura organizativa y sistema de control interno con los que cuenta la Sociedad para el cumplimiento de las obligaciones de información que establece el BME MTF Equity, actualizado.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Circular 3/2020 del BME MTF Equity se deja expresa constancia de que la información comunicada por la presente ha sido elaborada bajo la exclusiva responsabilidad de la Sociedad y sus administradores.

Atentamente,

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

**Dña. Laura Fernández García**

**Secretaria miembro del Consejo de Administración**

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

Cuentas Anuales del  
ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2022 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 2022, 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 2021, 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 76.190 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, 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 8.3 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.

---

### **Otra información: Informe de gestión**

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2022, 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, así como 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 2022 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.

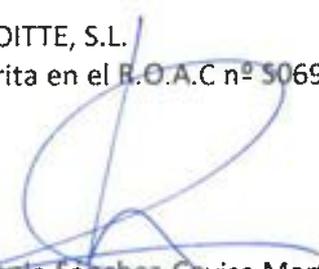
## Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

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. Esta descripción es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

DELOITTE, S.L.  
Inscrita en el R.O.A.C nº 50692

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

28 de abril de 2023



## **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 2022**



Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

**Balance al 31 de diciembre de 2022**  
(Cifras expresadas en Euros)

ACTIVO	NOTA	31.12.2022	31.12.2021
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>76.189.712</b>	<b>76.189.712</b>
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	5.1	76.189.712	76.189.712
Instrumentos de patrimonio		76.189.712	76.189.712
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>91.603.118</b>	<b>59.314.777</b>
Existencias		4.941	427
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	10	76.890.609	33.696.639
Créditos a empresas		76.890.609	33.696.639
Inversiones financieras a corto plazo	5.2	-	15.074.213
Otros activos financieros		-	15.074.213
Periodificaciones a corto plazo		43.197	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	4.3	14.684.371	10.543.498
Tesorería		14.684.371	10.543.498
<b>TOTAL</b>		<b>167.792.830</b>	<b>135.504.489</b>

Las Notas 1 a 13 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2022.



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

**Balance al 31 de diciembre de 2022**  
(Cifras expresadas en Euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTA	31.12.2022	31.12.2021
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>91.503.793</b>	<b>90.534.675</b>
<b>FONDOS PROPIOS</b>	<b>6</b>	<b>91.503.793</b>	<b>90.534.675</b>
Capital social		10.074.324	10.074.324
Reservas		2.013.895	2.016.999
Acciones y participaciones en patrimonio propias		(82.964)	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(3.839.785)	(3.839.785)
Resultado del ejercicio	<b>3</b>	20.859.357	4.804.171
Otras aportaciones de socios		77.478.966	77.478.966
Dividendo a cuenta		(15.000.000)	-
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>13.310.620</b>	<b>13.097.370</b>
Deudas con empresas de grupo y asociadas a largo plazo	<b>7.3 y 10</b>	13.310.620	13.097.370
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>62.978.417</b>	<b>31.872.444</b>
Provisiones a corto plazo	<b>7.1</b>	-	1.053.755
Deudas a corto plazo	<b>7.2</b>	17.289.570	17.494.676
Deudas con entidades de crédito		17.119.299	17.494.676
Otros pasivos financieros		170.271	-
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	<b>7.3 y 10</b>	44.860.211	12.519.934
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		828.636	804.079
Proveedores		791.085	801.309
Otras deudas con las Administraciones públicas		37.551	2.680
<b>TOTAL</b>		<b>167.792.830</b>	<b>135.504.489</b>

Las Notas 1 a 13 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2022.

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

**Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022**  
(Cifras expresadas en Euros)

<b>PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>NOTA</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
Importe neto de la cifra de negocios	9.1	21.500.000	1.805.642
De participaciones en instrumentos de patrimonio		21.500.000	1.805.642
Otros gastos de explotación	9.2	(1.328.085)	(844.737)
Servicios exteriores		(1.328.085)	(844.740)
Otros gastos de gestión corriente		-	3
Otros resultados		(497)	(71)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>20.171.418</b>	<b>960.834</b>
Ingresos financieros		-	-
Gastos financieros por deudas con empresas de Grupo	10	(258.007)	(142.127)
Gastos financieros por deudas con terceros		(107.809)	(69.712)
Deterioro y result. por enajenac. de inst. fin	7 y 9.3	1.053.755	4.055.176
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>687.939</b>	<b>3.843.337</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>20.859.357</b>	<b>4.804.171</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>20.859.357</b>	<b>4.804.171</b>
	3		

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 2022.

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto al 31 de diciembre de 2022

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

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	NOTA	31.12.2022	31.12.2021
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	3	20.859.357	4.804.171
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS ( I + II + III)	3	20.859.357	4.804.171

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 2022.

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto al 31 de diciembre de 2022

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

	Capital Social	Reservas	Resultado de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	Acciones y participaciones en patrimonio	Dividendo a cuenta	TOTAL
<b>SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 2021</b>	10.074.324	906.988	(3.839.785)	26.683.335	52.401.053	-	-	86.225.915
Total Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	4.804.171	-	-	4.804.171
Operaciones con accionistas y otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución del resultado	-	1.107.877	-	-	(52.401.053)	-	-	(51.293.176)
Aportaciones de socios	-	-	-	50.795.631	-	-	-	50.795.631
Otras variaciones del patrimonio neto	-	2.134	-	-	-	-	-	2.134
<b>SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2021</b>	10.074.324	2.016.999	(3.839.785)	77.478.966	4.804.171	-	-	90.534.675
<b>SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 2022</b>	10.074.324	2.016.999	(3.839.785)	77.478.966	4.804.171	-	-	90.534.675
Total Ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	20.859.357	-	-	20.859.357
Operaciones con accionistas y otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución del resultado	-	-	-	-	(4.804.171)	-	-	(4.804.171)
Dividendo a cuenta	-	-	-	-	-	-	(15.000.000)	(15.000.000)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	(3.104)	-	-	-	(82.954)	-	(86.070)
<b>SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2022</b>	10.074.324	2.013.895	(3.839.785)	77.478.966	20.859.357	(82.954)	(15.000.000)	91.503.793

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 2022.

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo Correspondiente al 31 de diciembre de 2022  
(Cifras expresadas en Euros)

	NOTA	31.12.2022	31.12.2021
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>34.940.864</b>	<b>1.194.963</b>
Resultado del ejercicio antes de impuestos		20.859.357	4.804.171
<b>Ajustes al resultado</b>		<b>(22.553.755)</b>	<b>(5.860.816)</b>
- Ingresos financieros clasificados en importe neto de la cifra de negocios	9.1	(21.500.000)	(1.805.642)
- Correcciones/ Reversiones valorativas por deterioro	5.1 y 7	(1.053.755)	(4.055.176)
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>15.135.262</b>	<b>445.968</b>
- Deudores y otras cuentas a cobrar		-	-
- Acreedores y otras cuentas a pagar		61.049	447.014
- Otros activos financieros		15.074.213	(1.046)
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>21.500.000</b>	<b>1.805.642</b>
- Cobros de dividendos	9.1	21.500.000	1.805.642
<b>FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		<b>(58.072.508)</b>	<b>(9.617.986)</b>
<b>Pagos por inversión</b>		<b>(58.072.508)</b>	<b>(9.617.986)</b>
- Inversiones en empresas del grupo	5.1	-	(7.850.000)
- Créditos en empresas del grupo	10	(58.072.508)	(1.767.986)
<b>FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		<b>27.252.517</b>	<b>11.838.056</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivos financieros</b>		<b>32.178.160</b>	<b>12.336.241</b>
- Emisión deudas con empresas de grupo y vinculadas		32.553.527	12.268.542
- Devolución deudas con empresas de grupo y vinculadas		-	-
- Emisión deudas con entidades de crédito		-	67.699
- Devolución deudas con entidades de crédito		(375.377)	-
<b>Pagos por dividendos</b>	6	<b>(4.925.633)</b>	<b>(498.145)</b>
- Dividendos		(4.925.633)	(498.145)
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>4.120.873</b>	<b>3.416.073</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		10.543.498	7.128.425
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		14.664.371	10.543.498

Las Notas 1 a 13 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivos al 31 de diciembre de 2022.

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

## MEMORIA

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

### 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 de 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, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante "**Ley SOCIMI**"). 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 trasladó 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 SOCIMI.
- 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 segmento BME Growth del BME MTF Equity (anteriormente, el Mercado Alternativo Bursátil – MAB) (el "**BME Growth**") 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 Bolsas y Mercadores Españoles (BME Growth), perdiendo por tanto el carácter de unipersonal. Al 31 de diciembre de 2022, el accionista con participación significativa en la Sociedad es Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l., con el 98,99% de las acciones.

El valor de cotización al 31 de diciembre de 2022 ha sido de 40,6 euros por acción (13,50 euros al 31 de diciembre de 2021), y el valor de cotización medio en el ejercicio 2022 ha sido de 34,2 euros por acción (13,01 euros al 31 de diciembre de 2021).

Tal y como se describe en la Nota 5.1, la Sociedad posee participaciones en sociedades dependientes y asociadas y conjuntamente forman el grupo de sociedades denominado "Grupo Fidere" o el "Grupo". Como consecuencia de ello, la Sociedad es dominante ("Sociedad 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 Fidere. La información relativa a las participaciones en empresas del Grupo Fidere se presenta en la Nota 5.1.

El consejo de administración de la Sociedad ha formulado el 30 de marzo de 2023 las cuentas anuales consolidadas de la Sociedad y sociedades dependientes correspondientes al ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2022, que muestra beneficio consolidado por importe de 25.361.808 euros, un patrimonio neto consolidado de 41.403.115 euros y unos activos netos de 624.102.583 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 2021, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 27 de junio de 2022 y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

## Régimen de SOCIMI

La Sociedad, como sociedad dominante del Grupo Fidere, se encuentra regulada por la Ley SOCIMI. 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 SOCIMI.

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 SOCIMI, 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 salvo en el caso de viviendas, cuya aportación mínima serán 8. Los inmuebles ya no deberán permanecer en balance de la SOCIMI durante 7 años, sino sólo un mínimo de 3 años.
- ii. Disminución de necesidades de capital y libertad de apalancamiento: el capital mínimo exigido se reduce de 15 a 5 millones de euros, eliminándose la restricción en cuanto al endeudamiento máximo del vehículo de inversión inmobiliaria.

## Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

- 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 o en un sistema multilateral de negociación. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o sistema multilateral de negociación español o en cualquier Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier otro país con el que exista un efectivo intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.
4. Obligación de distribución del resultado. La SOCIMI 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 SOCIMI.
  - 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 SOCIMI, 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.
  - Adicionalmente, desde la aprobación de la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, a partir de los ejercicios iniciados con fecha 1 de enero de 2021, las sociedades y grupos acogidos al régimen SOCIMI deberán tributar a un gravamen especial del 15% por los beneficios no distribuidos.
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 detalla en el artículo 3 de la Ley SOCIMI, 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.

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

- El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de esta Ley SOCIMI, 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 SOCIMI. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.
- La renuncia a la aplicación de este régimen fiscal especial.
- El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en la Ley SOCIMI para que la entidad pueda aplicar el régimen fiscal especial, excepto que se reponga la causa del incumplimiento dentro del ejercicio inmediato siguiente. No obstante, el incumplimiento del plazo a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 de la citada Ley no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

Al 31 de diciembre de 2022, las sociedades del Grupo Fidere 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 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).
- **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).

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. 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 Fidere en el ejercicio inmediato siguiente, 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".

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

Al 31 de diciembre de 2022, el consejo de administración considera que la Sociedad y su Grupo cumple con los requisitos exigidos por la Ley SOCIMI, 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 2022 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 por el Real Decreto 1/2021, 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 de la Sociedad fueron formuladas por el Consejo de Administración el 30 de marzo de 2023. Con fecha 27 de abril de 2023, el Consejo de Administración de la Sociedad, valorando la significatividad de los hechos acontecidos, descritos a continuación, ha considerado adecuado introducir información descriptiva adicional en algunas Notas de forma que se ofrezca una información actualizada sobre la situación financiera de la Sociedad, para la mejor lectura y comprensión de las presentes cuentas anuales, sin que esta ampliación de información afecte en modo alguno a magnitudes de los estados financieros. Dichas ampliaciones de información han consistido, fundamentalmente, en la incorporación de la información del nuevo acuerdo de financiación firmado con fecha 27 de abril de 2023. En consecuencia, las cuentas anuales formuladas por el Consejo de Administración con fecha 30 de marzo de 2023 quedan sustituidas a todos los efectos por las presentes cuentas anuales reformuladas.

Las cuentas anuales del ejercicio 2022 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 el consejo de administración 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 2021 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas con fecha 30 de junio de 2022.

### **2.3. Principios contables no obligatorios**

El consejo de administración de la Sociedad ha formulado estas cuentas anuales en consideración de la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatorios que tienen un efecto

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

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 el consejo de administración de la Sociedad. Todas las estimaciones se han efectuado sobre la base de la mejor información disponible al cierre de los ejercicios 2022 y 2021, sin embargo, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

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

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

#### Estimaciones contables relevantes e hipótesis

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- El valor de mercado de determinados instrumentos financieros.
- La evaluación de provisiones y contingencias.
- La gestión del riesgo financiero.
- Cumplimiento de los requisitos que regulan a las SOCIMI (Nota 1).

#### Cambios de estimación

Asimismo, a pesar de que las estimaciones realizadas por el consejo de administración de la Sociedad se han calculado en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2022, 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 2022 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2021.

### **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 2021.

### **2.7. Cambios en criterios contables**

Durante el ejercicio 2022 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los aplicados en el 2021.

## 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. Información cuantitativa y cualitativa de los impactos derivados del COVID-19 y del conflicto bélico de Ucrania

La evolución durante el ejercicio 2022 de la crisis sanitaria provocada por la Covid-19 ha permitido a la Sociedad finalizar las medidas comerciales que puso en marcha en los ejercicios 2020 y 2021 consistentes fundamentalmente en la aplicación de bonificaciones y moratorias a los arrendatarios de sus participadas en situación de vulnerabilidad económica. En este sentido, en el ejercicio 2022 no se han realizado medidas comerciales específicas por el impacto de la Covid-19 para los inquilinos de los activos inmobiliarios, si bien la Sociedad sigue de cerca los distintos riesgos que se acentuaron por la crisis sanitaria y económica. En este sentido, no se han registrado deterioros en las inversiones en empresas del grupo, el riesgo de liquidez de la Sociedad no es significativo, ni así el riesgo de crédito de sus clientes.

Por otro lado, con fecha 24 de febrero de 2022, se inició un conflicto bélico entre Rusia y Ucrania con consecuencias geopolíticas inciertas a nivel mundial tanto a corto, medio y largo plazo. Si bien Fidere no mantiene actividad alguna en los países donde se concentra el conflicto bélico, ni las operaciones del mismo se han visto impactadas de forma relevante, la Sociedad monitorea de forma constante la evolución del mismo y su efecto en las variables macroeconómicas a las cuales es habitualmente sensible el sector en el que opera.

No obstante, el consejo de administración de la Sociedad mantiene 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 pudieran producirse.

## 2.10 Principio de empresa en funcionamiento

La Sociedad al cierre del ejercicio 2022 se encontraba en un proceso de refinanciación con varias entidades financieras de la deuda sindicada que tiene junto con algunas de sus filiales (Véase Nota 7.2). Como consecuencia de este hecho, el Grupo consolidado del cual es la Sociedad Dominante, presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 338.584 miles de euros derivado de la clasificación de la totalidad de la deuda pendiente del préstamo sindicado como pasivo corriente por importe de 387.811 miles de euros, cuyo vencimiento estaba previsto durante el ejercicio 2023. En este contexto, la Sociedad ha llevado a cabo su refinanciación a largo plazo, acomodando la amortización del principal a la naturaleza de la actividad del Grupo y a su capacidad para generar flujos de efectivo.

Con fecha 17 de marzo de 2023, la Sociedad y un "pool" de entidades financieras alcanzaron un acuerdo ("indicative term-sheet") para la refinanciación de la deuda financiera, en el que se definían las principales condiciones para la formalización de una nueva financiación con vencimiento a largo plazo. En este sentido, con fecha 28 de abril de 2023 la Sociedad y las entidades financieras han formalizado un nuevo contrato de financiación sindicado a largo plazo por importe inicial de 426 millones de euros que, entre otras condiciones, recoge un vencimiento en el ejercicio 2027, el establecimiento de garantías sobre los activos inmobiliarios y un tipo de interés de Euribor a 3 meses más un margen. Como resultado de esta nueva financiación, la Sociedad y su Grupo han cancelado la totalidad del préstamo sindicado descrito en la Nota 7.2. Asimismo, el contrato de financiación prevé un tramo adicional de 25 millones sujeto a determinadas condiciones previstas en el contrato de financiación.

## Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

Por todo ello, los miembros del consejo de administración han preparado las presentes cuentas anuales de acuerdo con el principio de empresa en funcionamiento.

### 3. DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO

El consejo de administración de la Sociedad propondrá a la Junta General de Accionistas el reparto resultado del ejercicio 2022, tal y como se muestra a continuación:

(Euros)	31.12.2022
<b>Base de reparto:</b>	
Resultado del ejercicio	20.859.357
<b>Distribución:</b>	
Dividendos	20.859.357

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

	2022	2021	2020	2019	2018
Dividendos distribuidos	19.804.171	51.293.176	4.910.215	-	2.596.443

Con fecha 27 de junio de 2022, la Junta General de Accionistas aprobó la distribución con cargo a resultado del ejercicio 2021 de un dividendo por importe de 4.804.171 euros.

Con fecha 10 de octubre de 2022 la Sociedad ha acordado distribuir un dividendo a cuenta por importe de 15.000.000 euros que se ha abonado a través de la compensación de parte del crédito que tenía la Sociedad con su Accionista Mayoritario y en efectivo para los accionistas minoritarios. El consejo de administración ha formulado los estados contables exigidos por el artículo 277 de la Ley de Sociedades de Capital, donde se pusieron de manifiesto los criterios de liquidez suficiente para distribuir el dividendo a cuenta, según detalle:

<b><u>ESTADO CONTABLE DE LIQUIDEZ</u></b>	
<b><u>Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.</u></b>	
(Euros)	
Crédito con Accionista Mayoritario	52.000.000
Liquidez disponible a 27 de septiembre de 2022	15.599.224
<b>+ COBROS ESTIMADOS</b>	
Del 28 de septiembre de 2022 al 27 de septiembre de 2023	-
<b>- PAGOS ESTIMADOS</b>	
Del 28 de septiembre de 2022 al 27 de septiembre de 2023	(2.135.980)
<b>=LIQUIDEZ DISPONIBLE ESTIMADA A 27 DE SEPTIEMBRE DE 2023</b>	<b>65.463.244</b>

#### 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.

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

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 SOCIMI.

### **4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN**

Las presentes cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2022 se han preparado de acuerdo con los criterios de reconocimiento y valoración establecidos en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, y la restante legislación aplicable.

#### **4.1. Activos financieros**

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

- a. **Activos financieros a coste amortizado:** incluye activos financieros, para los que la Sociedad mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría:

- I) **Créditos por operaciones comerciales:** originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico con cobro aplazado, y
- II) **Créditos por operaciones no comerciales:** proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la Sociedad cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable.

- b. **Activos financieros a coste:** se incluyen en esta categoría las siguientes inversiones:

- Instrumentos de patrimonio de empresas del Grupo, multigrupo y asociadas

Se consideran empresas del Grupo Fidere aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa.

#### **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

Asimismo, en el caso de inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo Fidere 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 activos financieros a coste amortizado se registrarán aplicando dicho criterio de valoración imputando a la cuenta de pérdidas y ganancias los intereses devengados aplicando el método del tipo de interés efectivo.

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

Las inversiones clasificadas en la categoría b) anterior 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 de las inversiones en instrumentos de patrimonio, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo.

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 importe recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. El registro del 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, tales como en ventas en firme de activos, cesiones de créditos comerciales en operaciones de "factoring" en las que la empresa no retiene ningún riesgo de crédito ni de interés o las titulaciones de activos financieros en las que la empresa cedente no retiene financiaciones subordinadas ni concede ningún tipo de garantía o asume algún otro tipo de riesgo.

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, tales como el descuento de efectos, el "factoring con recurso", las ventas de activos financieros con pactos de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulaciones de activos financieros en las que la empresa cedente retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas.

### **4.2. Pasivos financieros**

Los pasivos financieros asumidos o incurridos por la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías de valoración:

- a. Pasivos financieros a coste amortizado: son 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 siendo instrumentos derivados, proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la Sociedad.

Estos pasivos 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.

Los activos y pasivos se presentan separadamente en el balance y únicamente se presentan por su importe neto cuando la Sociedad tiene el derecho exigible a compensar los importes reconocidos y, además, tienen la intención de liquidar las cantidades por el neto o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

### **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.

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

- 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 SOCIMI, las SOCIMI que hayan optado por el régimen fiscal especial estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio, y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución (Nota 1).

### **4.5. Impuesto sobre beneficios**

#### **Régimen general**

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

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

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

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

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

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

En caso de incumplimiento del régimen fiscal SOCIMI, la Sociedad pasará a tributar al régimen general.

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

### **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 el entonces accionista único de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

En virtud de la Ley 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.

Tal y como establece el artículo 9 de la Ley SOCIMI, 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 efectivo de gravamen inferior al 10%. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

Adicionalmente, desde la aprobación de la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, a partir de los ejercicios iniciados con fecha 1 de enero de 2021, las Sociedades y grupos acogidos al régimen SOCIMI deberán tributar a un gravamen especial del 15% por los beneficios que no sean objeto de distribución y sólo en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley SOCIMI. 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), por su carácter de holding, la Sociedad presenta los ingresos provenientes de dividendos recibidos de sociedades participadas, así como los ingresos financieros procedentes de financiación concedida a las mismas como importe neto de la cifra de negocios.

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

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

#### **4.7. Provisiones y contingencias**

El consejo de administración de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencia entre:

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

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

## 5. INVERSIONES FINANCIERAS

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

El detalle y movimiento de este epígrafe del balance durante los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente (en Euros):

*Ejercicio 2022:*

(Euros)	Saldo al 31/12/2021	Altas	Bajas	Saldo al 31/12/2022
<b>Instrumentos de patrimonio:</b>				
Coste	79.303.184	-	-	79.303.184
Deterioro	(3.113.472)	-	-	(3.113.472)
<b>Total</b>	<b>76.189.712</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>76.189.712</b>

*Ejercicio 2021:*

(Euros)	Saldo al 31/12/2020	Altas	Bajas	Saldo al 31/12/2021
<b>Instrumentos de patrimonio:</b>				
Coste	71.453.184	7.850.000	-	79.303.184
Deterioro	(3.113.472)	-	-	(3.113.472)
<b>Total</b>	<b>68.339.712</b>	<b>7.850.000</b>	<b>-</b>	<b>76.189.712</b>

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

Durante el ejercicio 2022, la Sociedad no ha realizado ninguna operación.

Durante el ejercicio 2021, la Sociedad realizó principalmente las siguientes aportaciones a los fondos propios de las siguientes sociedades participadas:

- a) Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U un importe total de 1.700.000 euros.
- b) Fidere Vivienda 2, S.L.U un importe total de 3.900.000 euros.
- c) Fidere Vivienda 3, S.L.U un importe total de 1.100.000 euros.
- d) Fidere Vivienda 4, S.L.U un importe total de 800.000 euros.
- e) Fidere Comunidad, S.L.U un importe total de 350.000 euros.

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

La información más significativa relacionada con las sociedades del Grupo Fidere al cierre de los ejercicios 2022 y 2021 es la siguiente:



Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

Ejercicio 2022:

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación	Euros									
		Capital	Prima de emisión	Resto de Patrimonio Neto	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio	Valor en Libros			Valor Neto Contable	
							Coste	Deterioro	Valor en Libros		
Directa											
Fidere Comunidad, S.L. ** (Sociedad Unipersonal) *** Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.002	-	(157.816)	(123.294)	(278.077)	1.202.899	-	-	1.202.899	
Fidere Vivienda, S.L. (Sociedad Unipersonal) ** Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas	100%	3.002	-	5.376.285	476.621	5.855.909	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	-	3.990.479	(55.413)	8.740.278	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	-	(1.694.392)	(205.440)	(571.832)	5.593.015	-	-	5.593.015	
Fidere Vivienda 3, S.L. ** (Sociedad Unipersonal) *** Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.000	-	(408.840)	17.443	(363.396)	2.725.524	-	-	2.725.524	

**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) Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	1.895.021	-	(957.059)	(95.958)	841.994	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	-	(1.626.957)	(88.930)	2.288.032	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	-	(1.058.325)	128.065	(927.230)	3.078.017	-	3.078.017
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	(1.080.220)	(154.094)	982.786	4.403.757	-	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	(10.833.254)	535.086	(7.868.168)	2.424.803	(2.424.806)	(2)
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%	14.178.000	-	(3.269.894)	539.389	11.445.496	16.096.742	-	16.096.742

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

Denominación / Domicilio / Actividad	Eur 35									
	Participación	Capital	Prima de emisión	Resto de Patrimonio Neto	Resultado del ejercicio	Tot. I Patrimonio	Valor en Libros		Valor Neto Contable	
							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	-	284.552	(103.040)	184.512	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	-	(21.883.046)	28.886.471	7.026.425	6.088.619	-	6.088.619	
Anetorre Propco, S.L. (Sociedad Unipersonal) *** C/ Roure 6-8, P.I. Mas Maitau - 08820 El Prat de Llobregat (Barcelona) Arrendamiento de viviendas *	100%	3.000	-	(9.167.363)	(21.917)	(9.186.270)	1	(1)	-	
Tourmalet Propco Investments 2015, S.L. (Sociedad Unipersonal) *** C/ Roure 6-8, P.I. Mas Maitau - 08820 El Prat de Llobregat (Barcelona) Arrendamiento de viviendas *	100%	3.000	-	(8.672.429)	(1.017.563)	(9.689.992)	688.665	(688.665)	(0)	
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	-	9.473.876	181.628	9.658.505	9.832.970	-	9.832.970	
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	-	8.755.420	(568.982)	8.189.439	12.019.701	-	12.019.701	

## 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 Pryzma, S.L. ** (antes Pryzcam Vivienda Joven, S.L.) (Sociedad Unipersonal) Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	800.000	-	87.868	(21.722)	866.146	1.664.177	-	1.664.177		
Pegarena Sub-socimi, S.L. (Sociedad Unipersonal) *** C/ Roure 6-8, P.L Mas Mateu - 08620 El Prat de Llobregat (Barcelona) Arrendamiento de viviendas *	100%	3.000	-	(4.220.933)	(151.247)	(4.369.160)	1	-	-	1	
<b>Total</b>		<b>27.434.160</b>	<b>4.224.096</b>	<b>(37.042.048)</b>	<b>28.157.165</b>	<b>22.773.375</b>	<b>79.303.182</b>	<b>(3.113.471)</b>		<b>76.189.711</b>	

\* No auditadas.

\*\* Se trata de sociedades, que presentan activos con valores razonables por encima del valor neto contable y, por lo tanto, en opinión del consejo de administración no existe riesgo de recuperabilidad en el valor de las participaciones.

\*\*\* Las Sociedades han incurrido en pérdidas durante el ejercicio 2022 que han deteriorado su situación financiera. Estos factores podrían poner en duda la aplicación del principio de empresa en funcionamiento. No obstante, el consejo de administración tiene 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 2022.

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

Ejercicio 2021:

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación	Euros									
		Capital	Prima de emisión	Resto de Patrimonio Neto	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio	Valor en Libros			Valor Neto Contable	
							Coste	Deterioro			
Fidere Comunidad, S.L. ** (Sociedad Unipersonal) *** Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.002	-	61.544	(219.460)	(114.814)	1.202.899	-	-	1.202.899	
Fidere Vivienda, S.L. (Sociedad Unipersonal) ** Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas	100%	3.002	-	5.891.828	(432.762)	5.452.168	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	-	4.126.123	(135.643)	8.795.691	4.863.962	-	-	4.863.962	
Fidere Vivienda 2, S.L. ** (Sociedad Unipersonal) *** Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	1.328.000	-	(518.751)	(1.175.641)	(363.392)	5.563.015	-	-	5.563.015	
Fidere Vivienda 3, S.L. ** (Sociedad Unipersonal) *** Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.000	-	119.846	(328.686)	(405.840)	2.725.524	-	-	2.725.524	

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

Denominación / Domicilio / Actividad	Euros									
	% Participación		Capital	Prima de emisión	Resto de Patrimonio Neto	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio	Valor en Libros		Valor Neto Contable
	Directa							Coste	Deterioro	
Fidere IP, S.L. (Sociedad Unipersonal) ** Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%		1.895.021	-	(246.171)	(436.441)	1.212.408	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	-	(127.172)	(736.473)	3.140.274	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	-	(663.866)	(824.627)	(1.505.492)	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)	1.768.768	3.444.699	4.403.767	-	4.403.767
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	(26.574.910)	(510.119)	(24.685.029)	2.424.803	(2.424.803)	-
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	-	(3.457.034)	40.971	10.769.937	16.096.742	-	16.096.742

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación	Euros							
		Directa	Capital	Prima de emisión	Resto de Patrimonio Neto	Resultado del ejercicio	Valor en Libros		Valor Neto Contable
							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	-	554.010	(230.087)	336.923	1.155.000	-	1.155.000
Fidere Vivienda 4, S.L. *** (Sociedad Unipersonal), (antes Interisoluix Alcorcón Vivienda Joven, S.L.) ** Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.000	-	195.710	(922.594)	(723.884)	5.298.619	-	5.298.619
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	-	(4.424.328)	(4.150.063)	(8.571.389)	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	-	(3.926.803)	(2.925.642)	(6.849.445)	688.695	(688.695)	-
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	-	9.588.475	(953.917)	9.237.558	9.832.671	(3)	9.832.969
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	-	9.486.423	(135.694)	9.365.739	12.019.702	-	12.019.702

**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 Prysama, S.L. ** (antes Prygecam Vivienda Joven, S.L.) (Sociedad Unipersonal) Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	800.000	-	325.633	(66.126)	1.059.407	1.664.177	-	1.664.177
Pegarena Sub-socimi, S.L. ** (Sociedad Unipersonal) *** C/ Roure 6-8, P.I. Mas Matreu - 08820 El Prat de Llobregat (Barcelona) Arrendamiento de viviendas *	100%	3.000	-	(2.689.126)	(861.287)	(3.547.413)	1	-	1
<b>Total</b>		<b>27.434.160</b>	<b>4.224.096</b>	<b>(16.075.396)</b>	<b>(12.363.465)</b>	<b>3.229.375</b>	<b>79.303.183</b>	<b>(3.113.471)</b>	<b>76.189.712</b>

\* 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 2021 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 2021.

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

En relación con la participación de Fidere IP 4, S.L.U., el hecho que se indica a continuación ha derivado en que Fidere IP 4, S.L.U., entrase en el ejercicio 2018 en causa de disolución. Por lo que, a 31 de diciembre de 2018, la Sociedad registró un deterioro correspondiente al 100% del valor de su participación en Fidere IP 4, S.L.U.

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, 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 la Sociedad 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 (TEAC). El 14 de junio de 2021 le fue notificada a Fidere IP 4 la resolución del TEAC, de 15 de abril de 2021 y número de reclamación 5910/2018, por la cual se estima parcialmente la reclamación interpuesta contra el Acuerdo de Declaración de Responsabilidad Solidaria. En concreto, el TEAC anula el Acuerdo de Declaración de Responsabilidad Solidaria y ordena retrotraer actuaciones a fin de que se ponga de manifiesto a Fidere IP 4 el acuerdo de liquidación, de 16 de abril de 2018, con número de referencia 72795686, notificado al deudor principal, Grupo Isolux Corsán, el 18 de abril de 2018 y del que resulta la deuda que es objeto de derivación en el presente procedimiento.
- FIDERE IP 4 interpuso recurso contencioso-administrativo, el pasado 30 de julio de 2021, contra la resolución del TEAC, de 15 de abril de 2021, que fue admitido a trámite- Procedimiento Ordinario 2516/2021- por la sección séptima de la Sala de lo Contencioso- Administrativo de la Audiencia Nacional mediante decreto dictado el 18 de noviembre de 2021. Con fecha 20 de mayo de 2022 se dio traslado a FIDERE IP 4 para formalizar demanda, que se presentó el día 17 de junio de 2022. Tras la contestación por parte del Abogado del Estado al escrito de demanda, el pasado 26 de octubre de 2022, FIDERE IP 4 presentó escrito de conclusiones que se encuentra pendiente de resolución.
- El 31 de agosto de 2021, le fue notificado a Fidere IP 4 acuerdo de ejecución nº 101/21, por el cual se da cumplimiento a lo resuelto por el TEAC, (i) se anula el Acuerdo de Declaración de Responsabilidad Solidaria, de 5 de junio de 2018, por el que se declaró a Fidere IP 4 responsable de la deuda de Grupo Isolux Corsán; (ii) se retrotraen las actuaciones en el procedimiento; y (iii) se pone de manifiesto el acuerdo de liquidación de la deuda objeto de derivación, abriendo un plazo para formular alegaciones. El 21 de septiembre de 2021, Fidere IP 4, presentó alegaciones en el Procedimiento de Declaración de Responsabilidad Tributaria, cuya retroacción fue acordada por el acuerdo de ejecución nº 101/21.
- En noviembre de 2021 se puso a FIDERE IP 4 de manifiesto el Acuerdo de Ejecución de la Resolución del TEAC, de 22 de febrero de 2021 (CF98/21), dictado el 11 de noviembre de 2021, por el cual se comunicaba al obligado principal, Grupo Isolux Corsán, la deuda objeto de derivación en el Procedimiento de Declaración de Responsabilidad Tributaria en sustitución de la anterior. En concreto, la nueva deuda por el Impuesto sobre Sociedades ejercicio 2009 asciende a una cuantía de 9.782.567,91 euros, de los cuales 7.463.216,04 euros corresponden

a la deuda dejada de ingresar y 2.319.351,87 euros corresponden a los intereses de demora. FIDERE IP 4 presentó nuevas alegaciones el 25 de noviembre de 2021. Finalmente, la Delegación Central de Grandes Contribuyentes dictó nuevo Acuerdo de Declaración de Responsabilidad Solidaria, el día 1 de diciembre de 2021, con número de referencia 2021GRT97410127F.

- El 27 de abril de 2022, Fidere IP 4 presentó solicitud de suspensión automática con depósito de dinero en la Caja General de Depósitos en favor de Hacienda Pública por cuantía de 12.105.927,79 euros. El pasado 20 de mayo de 2022, Fidere IP 4 recibió comunicación de la Delegación Central de Grandes Contribuyentes por la cual se declaraba la suspensión automática de la ejecución del nuevo Acuerdo de Declaración de Responsabilidad Solidaria.
- El 27 de diciembre de 2021, Fidere IP 4 interpuso reclamación económico-administrativa contra dicho Acuerdo de Declaración de Responsabilidad Solidaria. Se presentaron las alegaciones el pasado 18 de abril de 2022 y, a fecha actual, la reclamación se encuentra pendiente de resolución.
- En consecuencia, a fecha actual se encuentra pendiente (i) la resolución del procedimiento contencioso-administrativo relativo al recurso contencioso-administrativo interpuesto contra la resolución del TEAC, de 15 de abril de 2021, con número de reclamación 00/05910/2018; (ii) la resolución del TEAC de la reclamación económico-administrativa interpuesta contra el nuevo Acuerdo de Declaración de Responsabilidad Solidaria con número de referencia 2021GRT97410127F; y (iii) la resolución del TEAC de la reclamación económico-administrativa interpuesta contra el requerimiento de pago con número de referencia R2885222006269.

De conformidad con el análisis realizado por los asesores legales de la Sociedad, el consejo de administración de la misma entiende 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 Fidere, y que estará limitada al valor de los activos de la misma.

Cabe mencionar que, en el supuesto en que la resolución sobre el fondo del 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, la Sociedad no asume ninguna responsabilidad ni tiene otorgada ninguna garantía.

## 5.2. Inversiones financieras a corto plazo

A 31 de diciembre de 2022, el saldo en el epígrafe "Inversiones financieras a corto plazo" se corresponde principalmente con una cuenta corriente por importe de cero euros, (a 31 de diciembre de 2021 14.853.288 euros), cuya disposición se encontraba restringida, al estar vinculada, conforme al contrato de financiación suscrito con el Citibank, a que se resolviesen los procedimientos abiertos en relación con la compraventa por parte 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. En 2022, se ha resuelto dicho procedimiento y ya no se encuentra restringida.

Adicionalmente, el importe restante registrado bajo este epígrafe en 2021 se correspondía con el dividendo a cobrar relativo a Fidere IP 4, S.L.U., por importe de 220.925 euros, liquidado en 2022.

## 6. PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el capital social de la Sociedad asciende a 10.074.324 euros, representado por 10.074.324 acciones de 1 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 BME Growth con efectos desde el 29 de junio de 2015. En esa misma fecha, el entonces accionista único Spanish Residential (REIT) HoldCo S.à r.l., vendió parte de sus acciones de la Sociedad en el BME Growth, perdiendo por tanto el carácter de unipersonal.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Accionista con participación significativa en la Sociedad es Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l., con el 98,99% de las acciones.

El valor de cotización al 31 de diciembre de 2022 ha sido de 40,6 euros por acción (13,5 euros al 31 de diciembre de 2021), y el valor de cotización medio en el ejercicio 2022 ha sido de 34,2 euros por acción (13,01 euros al 31 de diciembre de 2021).

Con fecha 27 de junio de 2022 se aprobó por la Junta de Accionistas el reparto del resultado del ejercicio 2021, dando lugar a la aplicación de los beneficios obtenidos por importe de 4.804.171 euros y procediendo a la aprobación del reparto de un dividendo de 4.804.171 euros que fue abonado con fecha 6 de julio de 2022.

### 6.1. Reservas

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

De acuerdo con la Ley 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.

El desglose de las reservas a 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	Euros	
	31.12.2022	31.12.2021
Reserva legal	2.014.865	2.014.865
Otras reservas	(970)	2.134
<b>Total</b>	<b>2.013.895</b>	<b>2.016.999</b>

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la reserva legal de la Sociedad se encuentra completamente constituida.

## 6.2. Aportaciones de socios

A 31 de diciembre de 2022 el epígrafe de aportaciones de socios asciende a 77.478.966 euros, mismo importe que en 2021.

## 6.3 Dividendo a cuenta

Con fecha 10 de octubre de 2022 la Sociedad ha acordado distribuir un dividendo a cuenta por importe de 15.000.000 euros que se ha abonado a través de la compensación de parte del crédito que tenía la Sociedad con su Accionista Mayoritario y en efectivo para los accionistas minoritarios. El Consejo de Administración ha formulado los estados contables exigidos por el artículo 277 de la Ley de Sociedades de Capital, donde se pusieron de manifiesto los criterios de liquidez suficiente para distribuir el dividendo a cuenta, según detalle:

<b>ESTADO CONTABLE DE LIQUIDEZ</b>	
<b><u>Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.</u></b>	
<i>(Euros)</i>	
<i>Crédito con Accionista Mayoritario</i>	<i>52.000.000</i>
<i>Liquidez disponible a 27 de septiembre de 2022</i>	<i>15.599.224</i>
<b>+ COBROS ESTIMADOS</b>	
<i>Del 28 de septiembre de 2022 al 27 de septiembre de 2023</i>	<i>-</i>
<b>- PAGOS ESTIMADOS</b>	
<i>Del 28 de septiembre de 2022 al 27 de septiembre de 2023</i>	<i>(2.135.980)</i>
<b>=LIQUIDEZ DISPONIBLE ESTIMADA A 27 DE SEPTIEMBRE DE 2023</b>	<b>65.463.244</b>

## 6.4 Acciones Propias

Al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad mantiene acciones propias por un importe de 82.965 miles de euros.

El movimiento habido durante el ejercicio 2022 y 2021 ha sido el siguiente:

	Número de Acciones	Euros
Saldo al 1 de enero de 2021	-	-
Adiciones	7.330	89.901
Retiros	(7.202)	(92.633)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	128	(2.732)
Adiciones	3.943	96.850
Retiros	(615)	(11.153)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	3.456	82.965

## 7. PASIVOS FINANCIEROS

### 7.1. Provisiones a corto plazo

Las provisiones a corto plazo al 31 de diciembre de 2022, por importe de 1.053.755 euros, se correspondían con fondos propios negativos en sociedades participadas.

## 7.2. Deudas a corto plazo

El detalle de este epígrafe durante los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente (en euros):

	Euros	
	31.12.2022	31.12.2021
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	17.119.299	17.494.676
<b>Total Deudas financieras a corto plazo</b>	<b>17.119.299</b>	<b>17.494.676</b>

Con fecha 19 de abril de 2018, la Sociedad y varias de sus filiales firmaron un préstamo sindicado y una línea de CAPEX con garantía hipotecaria con la entidad bancaria Citibank Europe por importe de 513.000.001 euros y 18.000.000 euros respectivamente. En noviembre de 2018, se produjo la sindicación del citado préstamo con nuevos bancos acreedores, si bien, Citibank permanece como banco principal.

- (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 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. El consejo de administración de la Sociedad ha evaluado que dichos ratios se cumplen a 31 de diciembre de 2022 y no prevén que se vayan a incumplir en el próximo ejercicio
- (iii) Adicionalmente el Grupo Fidere aportó activos como garantía hipotecaria para la devolución del préstamo.

Si bien la fecha de vencimiento inicial del préstamo sindicado se establecía en 2020 teniendo las sociedades la opción de prorrogar su vencimiento anualmente hasta el ejercicio 2023, el 6 de noviembre del 2020 la Sociedad firmó una adenda sobre el contrato inicial a partir de la cual se establece un único vencimiento en el ejercicio 2023.

Con fecha 17 de marzo de 2023, la Sociedad y un "pool" de entidades financieras alcanzaron un acuerdo ("indicative term-sheet") para la refinanciación de la deuda financiera, en el que se definían las principales condiciones para la formalización de una nueva financiación con vencimiento a largo plazo. En este sentido, con fecha 28 de abril de 2023 la Sociedad y las entidades financieras han formalizado un nuevo contrato de financiación sindicado a largo plazo por importe inicial de 426 millones de euros que, entre otras condiciones, recoge un vencimiento en el ejercicio 2027, el establecimiento de garantías sobre los activos inmobiliarios y un tipo de interés de Euribor a 3 meses más un margen. Como resultado de esta nueva financiación, la Sociedad y su Grupo han cancelado la totalidad del préstamo sindicado descrito en la Nota 7.2. Asimismo, el contrato de financiación prevé un tramo adicional de 25 millones sujeto a determinadas condiciones previstas en el contrato de financiación.

Este hecho permitirá adecuar el servicio de la deuda a las expectativas de generación de recursos del Grupo (Véase Nota 2.10).

Al 31 de diciembre de 2022, 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 límite máximo es 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 2022 se ha dispuesto de 17.119.299 euros.

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

El detalle de este epígrafe durante los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente (en euros):

	Euros	
	31.12.2022	31.12.2021
<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>		
Deuda a largo plazo con Tethys Investment (Nota 10)	1.500.000	1.500.000
Deuda a largo plazo con Tethys Topco (Nota 10)	11.500.000	11.500.000
Intereses a largo plazo con Tethys Topco	310.620	97.370
<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>		
Cuentas corrientes con empresas del Grupo y vinculadas (Nota 10)	44.860.211	12.519.934
<b>Total</b>	<b>58.170.831</b>	<b>25.617.304</b>

#### Deudas a largo plazo con sociedades del Grupo Fidere y asociadas

Con fecha 25 de noviembre de 2021, la Sociedad ha formalizado un préstamo con la sociedad Tethys Topco S.ar.l por importe de 1.500.000 euros con vencimiento el 25 de noviembre de 2023. Dicho préstamo devenga un interés del 1,75% anual.

Con fecha 30 de junio de 2021, la Sociedad formalizó un préstamo con la sociedad Tethys Topco S.ar.l por importe de 10.000.000 euros con vencimiento el 15 de septiembre de 2023. Dicho préstamo devenga un interés del 1,87% anual.

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 II 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 sociedades del Grupo Fidere

El saldo registrado por la Sociedad al 31 de diciembre de 2022 y 2021 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 Fidere, las cuales no devengan intereses (Véase Nota 10).

### 7.4. Información sobre el periodo medio de pago a proveedores.

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

	2022	2021
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	8	28
Ratio de operaciones pagadas	7	28
Ratio de operaciones pendientes de pago	37	29
	Euros	
Total pagos realizados	3.047.990	1.033.797
Total pagos pendientes	168.001	198.663

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.

A continuación, se detalle el volumen monetario y número de facturas pagadas dentro del plazo legal establecido:

	2022
Volumen monetario (euros)	3.044.691
Porcentaje sobre el total de pagos realizados	99,89%
Número de facturas	249
Porcentaje sobre el total de facturas	99,6%

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. 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	
	2022	2021
Resultado contable antes de impuestos	20.859.357	4.804.171
Diferencias Temporales	(1.053.755)	(5.770.536)
Ajustes por deterioro de valores repr. de partic. en el capital o fondos propios (art. 13.2 b) LIS)	(1.053.755)	(4.055.176)
Base imponible fiscal 25% (Nota 4.5)	-	-
Base imponible fiscal 0% (Nota 4.5)	19.805.602	748.994,83
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 2022 y 2021, de conformidad con lo establecido en el artículo 9.1 de la Ley SOCIMI.

## 8.2. 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 2022, 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). El consejo de administración de la Sociedad considera 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.

Adicionalmente, de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Adicional Novena del Real Decreto Ley 11/2020 de 31 de marzo y la Disposición Adicional 1ª del Real Decreto Ley 15/2020 de 21 de abril, el periodo comprendido entre el 14 de marzo y el 30 de mayo de 2020 no computará a efectos de los plazos de prescripción establecidos en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, por lo que los plazos habituales se ven ampliados en 78 días adicionales.

## 8.3. Exigencias informativas derivadas de la condición de la condición de SOCIMI. Ley SOCIMI

	Ejercicio 2022
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 2020 a reservas: 1.107.876,55 euros a reserva legal Beneficios del 2019 a reservas: 545.580 euros a reserva legal 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 2020 a reservas: 1.107.876,55 euros a reserva legal. Beneficios del 2019 a reservas: 545.580 euros a reserva legal Beneficios del 2017 a reservas: 288.493,75 euros a reserva legal. Beneficios del 2016 a reservas: 72.914,50 euros a reserva legal.
d. Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 15%	-

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 2021: 4.804.171 euros Distribución de dividendos del 2020: 51.293.176,42 euros Distribución de dividendos del 2019: 4.910.215 euros 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 2021: 4.804.171 euros Distribución de dividendos del 2020: 51.293.176,42 Distribución de dividendos del 2019: 4.910.215 euros Distribución de dividendos del 2017: 2.596.443,78 euros. Distribución de dividendos del 2016: 656.230,50 euros.
d. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 15%	-
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%.	-
d. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 15%	-
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.	Dividendos del 2021: 27 de junio de 2022 Dividendos del 2020: 29 de junio de 2021 Dividendos del 2019: 29 de junio de 2020 Dividendos del 2018: Sin distribución de dividendos. Dividendos del 2017: 21 de junio de 2018. Dividendos del 2016: 23 de junio de 2017. En ejercicios anteriores el resultado ha sido negativo, no existiendo, por lo tanto, reservas positivas.
f) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fidere Vivienda S.L.U.: 20 de junio de 2013.</li> <li>• Fidere Vivienda 2 S.L.U.: 2 de diciembre de 2014.</li> <li>• Fidere Comunidad S.L.U.: 20 de junio de 2013.</li> <li>• Pegarena Sub-socimi S.L.U.: 1 de enero de 2016.</li> <li>• Fidere Vivienda 3 S.L.U. (anterior denominación social Yuncal Investments S.L.U.): 4 de julio de 2016.</li> <li>• Fidere IP S.L.U. (anterior denominación social Heccesa Intermediación y Patrimonios, S.L.): 14 de julio de 2016.</li> <li>• Fidere Gestión de Vivienda S.L.U.: 27 de septiembre de 2016.</li> <li>• Fidere Gestión de Vivienda 2 S.L.U.: 27 de septiembre de 2016.</li> <li>• Fidere IP 5, S.L.U. (anterior denominación Gestora de Desarrollos y Arrendamientos S.L.U.): 16 de febrero de 2017.</li> <li>• Fidere Vivienda 4, S.L.U. (anterior denominación social Dorado Directorship, S.L.): 3 de febrero de 2017.</li> <li>• Anetorre Propco, S.L.U.: 28 de septiembre de 2017.</li> <li>• Tourmalet Propco Investments 2015, S.L.U.: 28 de septiembre de 2017.</li> <li>• Fidere IP 6, S.L.U.: 17 de marzo de 2017</li> <li>• Fidere Prysma, S.L.U.: 13 de diciembre de 2018</li> <li>• Fidere Screen, S.L.U.: 30 de enero de 2018</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fidere Projects, S.L.U.; 30 de enero de 2018</li> </ul>
<p>g) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.</p>	<p>Fidere Vivienda S.L.U.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Carabanchel 03</li> <li>• Carabanchel 09</li> <li>• Carabanchel 12</li> <li>• Carabanchel 15</li> <li>• Carabanchel 18</li> <li>• Carabanchel 19</li> <li>• Carabanchel 20</li> <li>• Lopez de Vega 10</li> <li>• San Cristóbal de los Ángeles 01</li> <li>• Vallecas 02</li> <li>• Vallecas 03</li> <li>• Vallecas 05</li> </ul> <p>Fidere Vivienda 2 S.L.U.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Paracuellos del Jarama 01</li> <li>• Paracuellos del Jarama 02</li> <li>• Torrejón de Ardoz 02</li> <li>• Torrejón de Ardoz 03</li> </ul> <p>Fidere Comunidad S.L.U.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Alcorcón 01</li> <li>• Guadalajara 01</li> <li>• Valdemoro 01</li> <li>• Rivas 01</li> </ul> <p>Pegarena Sub-socimi S.L.U.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Móstoles 06</li> </ul> <p>Fidere Vivienda 3, S.L.U. (anterior denominación social Yuncal Investments S.L.U.):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Torrejón de Ardoz 04</li> <li>• Torrejón de Ardoz 05</li> </ul> <p>Fidere IP S.L.U. (anterior denominación social Hercesa Intermediación y Patrimonios, S.L.):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Móstoles 03</li> <li>• Alcalá de Henares 02</li> </ul> <p>Fidere Gestión de Vivienda S.L.U.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Carabanchel 31</li> <li>• Vallecas 22</li> <li>• Vallecas 35</li> <li>• Vallecas 36</li> <li>• Vallecas 50</li> <li>• Vara del Rey 12</li> </ul> <p>Fidere Gestión de Vivienda 2 S.L.U.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tres Cantos: Avenida Castilla León 9</li> <li>• Tres Cantos: Avenida Madrid 7</li> <li>• Colmenar 01</li> <li>• Móstoles 01</li> <li>• Torrejón de Ardoz 01</li> </ul> <p>Fidere IP 5, S.L.U. (anterior denominación Gestora de Desarrollos y Arrendamientos S.L.U.):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tres Cantos 1.2.A</li> <li>• Tres Cantos 1.2.B</li> </ul> <p>Anetorre Propco, S.L.U.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pujos (L'Hospitalet de Llobregat)</li> <li>• La Reina (Valencia)</li> <li>• Enrique I/Fernando IV (Chiclana de la Frontera)</li> <li>• Santa Teresa (Gava)</li> <li>• Villar (Barcelona)</li> </ul>

	Tourmalet Propco Investments 2015, S.L.U. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bartolejos</li> <li>• D-127 Real (Arganda del Rey)</li> <li>• D-189 del Sacrificio (Majadahonda)</li> <li>• Siete Revueltas (Sanlúcar de Barrameda)</li> <li>• Renta Bara (Pozuelo de Alarcon)</li> <li>• Roger de Lluria (Tarragona)</li> <li>• Siglo XXI (Valladolid)</li> <li>• Santa María</li> </ul> Fidere IP 6, S.L.U.: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Móstoles 04</li> </ul> Fidere Pryama, S.L.U.: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Móstoles 06</li> </ul> Fidere Screen, S.L.U. : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Móstoles 05</li> <li>• Rivas 02 - Ana María Matute 18</li> <li>• Torrejón 06 - Benjamín Palencia 2</li> <li>• Colmenar 02 - Estación de Chamartín 8</li> <li>• Colmenar 03 - Talgo 6</li> </ul> Fidere Projects, S.L.U.: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Alc 02 – Parcela 81</li> </ul>
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 2022, la Sociedad ha reconocido en este epígrafe los ingresos por los dividendos recibidos de las filiales, que ascienden a 21.500.000 euros (1.805.642 euros a 31 de diciembre de 2021).

Con fecha 10 de octubre de 2022, se han recibido los dividendos de Fidere Vivienda 4, S.L.U. por importe de 21.500.000 euros, 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 2022 y 2021 es el siguiente (en euros):

	Euros	
	2022	2021
Servicios profesionales independientes	1.253.152	800.843
Primas de seguros	64.111	33.797
Servicios bancarios	10.822	10.100
Otros gastos de gestión corriente	-	(3)
<b>Total</b>	<b>1.328.085</b>	<b>844.737</b>

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

Durante los ejercicios 2022 y 2021, 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	
	2022	2021
Servicios de Auditoría	31.950	31.500
<b>Total Servicios de Auditoría y Relacionados</b>	<b>31.950</b>	<b>31.500</b>

Durante los ejercicios 2022 y 2021, 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.

### 9.3. Deterioro y resultados por enajenación de instrumentos financieros

El detalle del epígrafe a 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	Euros	
	2022	2021
Reversión del deterioro participación Pegarena, S.L.U. (véase nota 7.1)	153.100	-
Reversión del deterioro participación Tourmalet Propco, S.L.U. (véase nota 7.1)	615.264	1.644.369
Reversión del deterioro participación Anetorre Propco Investments 2015, S.L.U. (véase nota 7.1)	285.391	3.464.550
Provisión fondos propios negativos Pegarena S.L.U. (véase nota 7.1)	-	(153.100)
Provisión fondos propios negativos Tourmalet Propco Investments 2015, S.L.U. (véase nota 7.1)	-	(615.252)
Provisión fondos propios negativos Anetorre Propco, S.L.U. (véase nota 5.1)	-	(285.391)
<b>Total</b>	<b>1.053.755</b>	<b>4.055.176</b>

## 10. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

El detalle de los saldos mantenidos con sociedades del Grupo Fidere y asociadas durante los ejercicios 2022 y 2021, así como el detalle de las principales transacciones realizadas con dichas sociedades se indica a continuación (en Euros):

Ejercicio 2022:

	Euros				
	Saldos			Transacciones	
	Deudores		Acreedores	Gasto financiero	Importe neto de la cifra de negocios (Nota 9.1)
	Corto Plazo	Largo plazo	Corto Plazo		
Financieros	Financieros	Financieros			
Spanish Residential Leasing Holdco, B.V	75.000	-	-	-	-
Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U.	17.522.748	-	-	-	-
Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U.	-	-	6.245.754	-	-
Fidere Comunidad, S.L.U.	-	-	4.608.899	-	-
Fidere Vivienda, S.L.U.	-	-	19.321.202	-	-
Fidere Vivienda 2, S.L.U.	6.822.819	-	-	-	-
Fidere Vivienda 3, S.L.U.	7.078.111	-	-	-	-
Fidere Vivienda 4, S.L.U.	-	-	3.859.458	-	21.500.000
Fidere IP, S.L.U.	1.701.566	-	-	-	-
Fidere IP 2, S.L.U.	4.245.262	-	-	-	-
Fidere IP 3, S.L.U.	-	-	9.145.357	-	-
Fidere IP 6, S.L.U.	2.184.248	-	-	-	-
Tethys Investment, S.à r.l.	-	-	1.648.100	36.500	-
Tethys Investment II S.à r.l.	-	1.500.000	31.441	8.257	-
Tethys Topco S.à r.l.	-	11.810.620	-	213.250	-
		-	-	-	-
Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l.	37.149.953	-	-	-	-
Spanish Residential Leasing Holdco II, B.V	40.211	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>76.819.918</b>	<b>13.310.620</b>	<b>44.860.211</b>	<b>258.007</b>	<b>21.500.000</b>

## Ejercicio 2021:

	Euros				
	Saldos			Transacciones	
	Deudores	Acreedores		Gasto financiero	Importe neto de la cifra de negocios (Nota 9.1)
	Corto Plazo	Largo plazo	Corto Plazo		
Financieros	Financieros	Financieros			
Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l.	75.000	-	-	-	-
Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U.	4.943.860	-	-	-	-
Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U.	2.890.292	-	-	-	1.768.768
Fidere Comunidad, S.L.U.	-	-	598.733	-	-
Fidere Vivienda, S.L.U.	7.496.692	-	-	-	-
Fidere Vivienda 2, S.L.U.	5.616.895	-	-	-	-
Fidere Vivienda 3, S.L.U.	2.920.969	-	-	-	-
Fidere Vivienda 4, S.L.U.	1.059.232	-	-	-	-
Fidere IP, S.L.U.	973.814	-	-	-	-
Fidere IP 2, S.L.U.	6.340.457	-	-	-	-
Fidere IP 3, S.L.U.	-	-	3.977.900	-	-
Fidere IP 5, S.L.U.	-	-	3.559.297	-	36.874
Fidere IP 6, S.L.U.	1.265.855	-	-	-	-
Fidere Projects, S.L.U.	9.128	-	-	-	-
Fidere Screen, S.L.U.	-	-	999.702	-	-
Studios Corcoya, S.L.U.	20.000	-	-	-	-
Lavisier Investments, S.L.U.	20.000	-	-	-	-
Fidere Prysma, S.L.U.	-	-	1.749.500	-	-
Tethys Investment, S.à r.l.	-	-	1.611.600	36.500	-
Tethys Investment II S.à r.l.	-	1.500.000	23.184	8.257	-
Tethys Topco S.à r.l.	-	11.597.370	-	97.370	-
Moriarti Investments, S.L.U.	64.447	-	-	-	-
Testa Home S.L.	-	-	18	-	-
<b>Total</b>	<b>33.696.639</b>	<b>13.097.370</b>	<b>12.619.934</b>	<b>142.127</b>	<b>1.805.642</b>

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

- Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad solo tiene dos contratos formalizados con sus Accionistas, donde Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l., es propietaria del 99,05% de la Sociedad. El 8 de junio de 2022, la Sociedad firmó un contrato de préstamo con Spanish Residential (REIT) Holdco S.à r.l. por importe de 34.320.435 euros, y el 9 de junio de 2022, la Sociedad firmó otro contrato de préstamo con Spanish Residential (REIT) Holdco S.à r.l. por importe de 17.679.565 euros. Con fecha 10 de octubre de 2022, la Sociedad ha acordado la distribución de un dividendo a cuenta por importe de 15.000.000 euros. No obstante, el socio mayoritario (la sociedad Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l.) optó por la compensación parcial de los citados derechos de crédito que tenía frente a la Sociedad Dominante, compensando parte de los citados créditos, con lo que al cierre de 31 de diciembre de 2022 el importe pendiente de abonar por parte de la Sociedad Dominante a Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l. asciende a 37.265.163 euros.
- Asimismo, en el ejercicio 2019, y en el marco de dichas operaciones y para la financiación de la compra la Sociedad firmó con Tethys Investments II, S.à r.l. un préstamo a diez años de 1.500.000 euros (véase Nota 7.3).
- En el ejercicio 2021 la sociedad firmó dos préstamos con Tethys Topco, S.à r.l. con importes de 10.000.000 de euros y 1.500.000 de euros respectivamente (véase nota 7.3).

- Adicionalmente, durante el ejercicio 2022 y 2021 se han registrado en el balance adjunto determinados saldos con sociedades del Grupo Fidere a través de un contrato de cash-pooling para cubrir las necesidades de tesorería de las sociedades participadas.
- El resto de saldos deudores y acreedores con sociedades del Grupo Fidere 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.

El consejo de administración de la Sociedad considera que las operaciones con vinculadas se realizan según condiciones de mercado.

#### **10.1. Retribuciones a los miembros del consejo de administración y a la Alta Dirección**

A la fecha de la formulación de las presentes cuentas anuales, el consejo de administración de la Sociedad está formado por 6 hombres y 3 mujeres (a 31 de diciembre de 2021 estaba formado por 5 hombres y dos mujeres), 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 miembros del consejo de administración de la Sociedad.

La Sociedad no tiene suscrito ningún contrato de Alta Dirección y, adicionalmente, durante los ejercicios 2022 y 2021 no ha tenido personal, siendo la Sociedad gestionada por los miembros del consejo de administración.

La Sociedad, al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no tiene personal empleado.

#### **10.2. Información en relación con situaciones de conflicto de interés por parte de los miembros del consejo de administración**

De acuerdo con el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, los miembros del consejo de administración de la Sociedad deberán comunicar cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad. Asimismo, los miembros del consejo de administración 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 miembros del consejo de administración 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 Fidere, 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 del consejo de administración 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.

En este sentido, con fecha 17 de marzo de 2023, la Sociedad y un "pool" de entidades financieras alcanzaron un acuerdo ("indicative term-sheet") para la refinanciación de la deuda financiera, en el que se definían las principales condiciones para la formalización de una nueva financiación con vencimiento a largo plazo. En este sentido, con fecha 28 de abril de 2023 la Sociedad y las entidades financieras han formalizado un nuevo contrato de financiación sindicado a largo plazo por importe inicial de 426 millones de euros que, entre otras condiciones, recoge un vencimiento en el ejercicio 2027, el establecimiento de garantías sobre los activos inmobiliarios y un tipo de interés de Euribor a 3 meses más un margen. Como resultado de esta nueva financiación, la Sociedad y su Grupo han cancelado la totalidad del préstamo sindicado descrito en la Nota 7.2. Asimismo, el contrato de financiación prevé un tramo adicional de 25 millones sujeto a determinadas condiciones previstas en el contrato de financiación.

Este hecho permitirá adecuar el servicio de la deuda a las expectativas de generación de recursos del Grupo.

#### **d) Riesgo de tipo de cambio**

Respecto al riesgo de tipo de cambio, la Sociedad, al 31 de diciembre de 2022, 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 la Sociedad y alguna de sus 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 2022 es cero. En noviembre de 2018, se produjo la sindicación del citado préstamo con nuevos bancos acreedores, si bien, Citibank permanece como banco principal.

#### **f) Riesgo fiscal**

La Sociedad está acogida al régimen fiscal especial de las SOCIMI. Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley SOCIMI, 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 2022, el consejo de administración de la Sociedad considera que la Sociedad cumple con los requisitos exigidos por la Ley SOCIMI entendiéndose, por tanto, que el régimen fiscal especial resulta plenamente aplicable.

#### **g) Riesgo medioambiental**

La estrategia del Grupo Fidere al que pertenece la Sociedad se centra en la reducción del impacto ambiental en sus activos inmobiliarios, invertir en las comunidades y personas locales, y mantener los más altos estándares de gobierno corporativo, todo ello basado en un modelo de negocio sostenible.

Para ello, el Grupo Fidere dentro de su plan estratégico para los próximos ejercicios ha definido una estrategia basada en los criterios ESG (Environmental Social Governance) que propone un conjunto de medidas de actuación en su cartera de activos inmobiliarios como son principalmente la reducción de la Huella de Carbono y la adopción de determinadas medidas de eficiencia energética.

En base a ello, el Grupo Fidere ha implementado un plan de reducción de emisiones de cinco años para la cartera de activos inmobiliarios en propiedad, con el objetivo de reducir las emisiones de los activos en propiedad en un 30% para el ejercicio 2025.

El consejo de administración de la Sociedad estima que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental al 31 de diciembre de 2022.



### 13. HECHOS POSTERIORES

Tal y como se menciona en la nota 2.10 de la memoria, con fecha 17 de marzo de 2023, la Sociedad y un "pool" de entidades financieras alcanzaron un acuerdo ("indicative term-sheet") para la refinanciación de la deuda financiera, en el que se definían las principales condiciones para la formalización de una nueva financiación con vencimiento a largo plazo. En este sentido, con fecha 28 de abril de 2023 la Sociedad y las entidades financieras han formalizado un nuevo contrato de financiación sindicado a largo plazo por importe inicial de 426 millones de euros que, entre otras condiciones, recoge un vencimiento en el ejercicio 2027, el establecimiento de garantías sobre los activos inmobiliarios y un tipo de interés de Euribor a 3 meses más un margen. Como resultado de esta nueva financiación, la Sociedad y su Grupo han cancelado la totalidad del préstamo sindicado descrito en la Nota 7.2. Asimismo, el contrato de financiación prevé un tramo adicional de 25 millones sujeto a determinadas condiciones previstas en el contrato de financiación.

No se han producido otros hechos relevantes en la Sociedad desde el cierre del ejercicio hasta la formulación de las presentes cuentas anuales.



**FIDERE PATRIMONIO, SOCIMI, S.A.**

**Informe de Gestión Individual correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022**

- 1. Situación de la Sociedad**
  - 1.1 Situación del mercado**
  - 1.2 Estructura organizativa y funcionamiento**
- 2. Evolución y resultado de los negocios**
  - 2.1 Evolución y resultados de los negocios durante el ejercicio 2022**
  - 2.2 Expectativas para 2023**
- 3. Cuestiones relativas al medioambiente**
- 4. Liquidez y recursos de capital**
- 5. Actividades de I+D+i**



## 1 Situación de la Sociedad

### 1.1 Situación del mercado

Desde mediados de 2021 y, una vez superada la pandemia originada por el Covid 19, se viene observando una recuperación del mercado del alquiler de viviendas, habiéndose mejorado desde entonces las tasas de ocupación de viviendas. La subida de tipos de interés desde el segundo semestre de 2022 ha favorecido la rápida recuperación del mercado de alquiler de viviendas.

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

### 1.2 Estructura organizativa y funcionamiento

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

Al 31 de diciembre de 2022, 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.

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 SOCIMI

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 Hecesa Intermediación y Patrimonios, S.L.), (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2017).
- Fidere Vivienda 4, S.L.U. (anteriormente denominada Dorado Directorship S.L.U.), (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2017).
- Fidere IP 5, S.L.U., (anteriormente denominada Gestora de Desarrollos y Arrendamientos S.L.U.), (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2017).
- 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).

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 Prysma, S.L.U. (anteriormente denominada Prygecam Móstoles Vivienda Joven, S.L.U.) se acogió al régimen EDAV con fecha 29 de diciembre de 2011, la entidad Fidere Screen, S.L.U. (anteriormente denominada Summun Inversiones, S.L.U.) se acogió al mismo régimen EDAV con fecha 20 de noviembre de 2019 con efectos 1 de enero de 2019 y la sociedad Fidere Projects, S.L.U. (anteriormente denominada Global Mactan, S.L.U.) que se acogió al régimen EDAV con fecha 8 de mayo de 2020 con efectos 1 de enero de ese mismo año. Dichas entidades se denominan "Entidades Asimiladas" a los efectos del régimen SOCIMI.

Durante el ejercicio 2020 se decidió la exclusión del régimen de Fidere IP 2, S.L.U. y Fidere IP 3, S.L.U.

Durante el presente ejercicio, el Grupo Fidere 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 2022**

Durante el año 2022, la Sociedad ha incurrido en gastos por servicios exteriores en 1.328.085 euros, habiendo recibido ingresos por dividendos de sus sociedades dependientes en el ejercicio 2022 por importe de 21.500.000 euros.

El resultado del ejercicio de la Sociedad supone un beneficio por importe de 20.859.357 euros.

### **2.2 Expectativas para 2023**

Durante el ejercicio 2023 la política del Grupo Fidere se centrará en ajustar y mejorar el perímetro de consolidación mediante la mejora de los activos 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 Fidere tiene por objetivo mejorar y consolidar los porcentajes de ocupación durante el ejercicio 2023 y aumentar los ingresos de arrendamiento gracias a la mejor gestión de sus activos inmobiliarios y de las mejoras realizados en los mismos.

## **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 Fidere 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 2022 y 2021.

## 6 Adquisición y enajenación de acciones propias

Durante los ejercicios 2022 y 2021, 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.

Teniendo en cuenta la situación actual del mercado financiero y las estimaciones del consejo de administración 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.

En este sentido, con fecha 17 de marzo de 2023, la Sociedad y un "pool" de entidades financieras alcanzaron un acuerdo ("indicative term-sheet") para la refinanciación de la deuda financiera, en el que se definían las principales condiciones para la formalización de una nueva financiación con vencimiento a largo plazo. En este sentido, con fecha 28 de abril de 2023 la Sociedad y las entidades financieras han formalizado un nuevo contrato de financiación sindicado a largo plazo por importe inicial de 426 millones de euros, que entre otras condiciones, recoge un vencimiento en el ejercicio 2027, el establecimiento de garantías sobre los activos inmobiliarios y un tipo de interés de Euribor a 3 meses más un margen. Como resultado de esta nueva financiación, la Sociedad y su Grupo han cancelado la totalidad del préstamo sindicado descrito en la Nota 7.2. Asimismo, el contrato de financiación prevé un tramo adicional de 25 millones sujeto a determinadas condiciones previstas en el contrato de financiación.

Este hecho permitirá adecuar el servicio de la deuda a las expectativas de generación de recursos del Grupo Fidere.

#### 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 (ahora, el segmento BME Growth de BME MTF Equity) con efectos a partir del 29 de junio de 2015. El valor de cotización al 31 de diciembre de 2022 ha sido de 40,6€ por acción y el valor de cotización medio en el ejercicio ha sido de 34,2€ 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

Tal y como se menciona en la nota 2.10 de la memoria, con fecha 17 de marzo de 2023, la Sociedad y un "pool" de entidades financieras alcanzaron un acuerdo ("indicative term-sheet") para la refinanciación de la deuda financiera, en el que se definían las principales condiciones para la formalización de una nueva financiación con vencimiento a largo plazo. En este sentido, con fecha 28 de abril de 2023 la Sociedad y las entidades financieras han formalizado un nuevo contrato de financiación sindicado a largo plazo por importe inicial de 426 millones de euros, que entre otras condiciones, recoge un vencimiento en el ejercicio 2027, el establecimiento de garantías sobre los activos inmobiliarios y un tipo de interés de Euribor a 3 meses más un margen. Como resultado de esta nueva financiación, la Sociedad y su Grupo han cancelado la totalidad del préstamo sindicado descrito en la Nota 7.2. Asimismo, el contrato de financiación prevé un tramo adicional de 25 millones sujeto a determinadas condiciones previstas en el contrato de financiación.

No se han producido otros hechos relevantes en la Sociedad desde el cierre del ejercicio hasta la formulación de las presentes cuentas anuales.

**Fidere Patrimonio SOCIMI S.A.**  
Paseo de la Castellana 257, 2ª planta  
28046 Madrid, España  
+34 91 048 9400



**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 2022, han sido formuladas por el consejo de administración en fecha 30 de marzo de 2023 y reformuladas con fecha 28 de abril de 2023 comprenden 54 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 54 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la secretaria del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja y las ocho hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 28 de abril de 2023.



D. Claudio Boada Pallerés

Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad

**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 2022, han sido formuladas por el consejo de administración en fecha 30 de marzo de 2023 reformuladas con fecha 28 de abril de 2023 comprenden 54 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 54 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la secretaria del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja, la hoja anterior y las siete hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 28 de abril de 2023.



---

Dña. Dorota Marta Roch

Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad

**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 2022, han sido formuladas por el consejo de administración en fecha 30 de marzo de 2023 y reformuladas con fecha 28 de abril de 2023 comprenden 54 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 54 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la secretaria del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja, las dos hojas anteriores y las seis hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 28 de abril de 2023.



---

Dña. Elena Piaia

Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad

**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 2022, han sido formuladas por el consejo de administración en fecha 30 de marzo de 2023, reformuladas con fecha 18 de abril de 2023 comprenden 54 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 54 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la secretaria del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja, las tres hojas anteriores y las cinco hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 18 de abril de 2023.



---

D. Jean-François Pascal Emmanuel Bossy

Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad

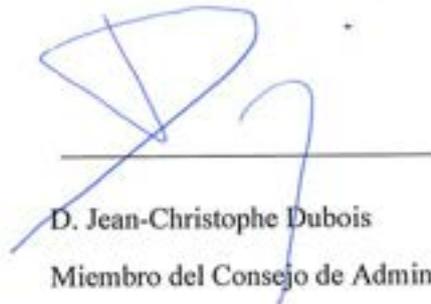
**DILIGENCIA** para hacer constar que las cuentas anuales individuales y el informe de gestión de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2022, han sido formuladas por el consejo de administración en fecha 30 de marzo de 2023 y reformuladas con fecha 28 de abril de 2023, comprenden 54 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 54 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la secretaria del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja, las cuatro hojas anteriores y las cuatro hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 28 de abril de 2023.



D. Fernando Bautista Blázquez

Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad

**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 2022, han sido formuladas por el consejo de administración en fecha 30 de marzo de 2023 y reformuladas con fecha 28 de abril de 2023 comprenden 54 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 54 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la secretaria del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja, las cinco hojas anteriores y las tres hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 28 de abril de 2023.



D. Jean-Christophe Dubois  
Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad

**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 2022, han sido formuladas por el consejo de administración en fecha 30 de marzo de 2023 y reformuladas con fecha 18 de abril de 2023 comprenden 54 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 54 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la secretaria del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja, las seis hojas anteriores y las dos hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 18 de abril de 2023.

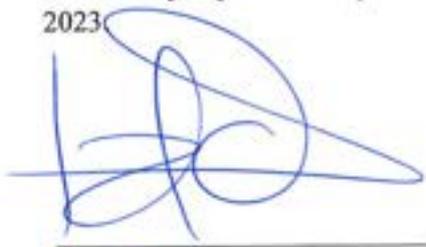


---

D. Juan Pablo Vera Martín

Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad

**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 2022, han sido formuladas por el consejo de administración en fecha 30 de marzo de 2023 y reformuladas con fecha 28 de abril de 2023, comprenden 54 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 54 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la secretaria del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja, las siete hojas anteriores y hoja sucesiva por los señores consejeros como diligencia de firma el 28 de abril de 2023.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right. The signature is positioned above a thin horizontal line.

Dña. Laura Fernández García

Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad

**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 2022, han sido formuladas por el consejo de administración en fecha 30 de marzo de 2023 y reformuladas con fecha 28 de abril de 2023 , comprenden 54 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 54 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la secretaria del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja y las ocho hojas anteriores por los señores consejeros como diligencia de firma el 28 de abril de 2023.



D. Miguel Ojate Rino

Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad

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

Cuentas Anuales Consolidadas del  
ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2022 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 2022, 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 2022, 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.

## Deterioro de valor 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 520.608 miles de euros al 31 de diciembre de 2022. El Grupo 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 de los expertos contratados 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 2022.

## 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, 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 17 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.

---

### **Otra información: Informe de gestión consolidado**

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2022, 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, así como 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 2022 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. Esta descripción 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

28 de abril de 2023



DELOITTE, S.L.

2023 Núm. 01/23/10166

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 2022**



**BALANCE CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**  
(Cifras expresadas en euros).

ACTIVO	NOTA	31.12.2022	31.12.2021
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>523.862.726</b>	<b>533.854.604</b>
Inversiones Inmobiliarias	7	520.607.997	530.772.658
Terrenos		173.972.996	178.952.383
Construcciones		346.635.000	351.820.275
Inversiones financieras a largo plazo	10	3.244.646	3.071.863
Activos por impuesto diferido	17.1	10.083	10.083
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>100.239.858</b>	<b>149.898.510</b>
Activos no corrientes mantenidos para la venta	7	-	87.138.867
Deudores Comerciales y otras cuentas a cobrar		2.441.230	3.517.833
Clientes por ventas y prestación de servicios	8	1.347.496	1.893.422
Clientes empresas vinculadas	19	34	258.209
Deudores varios		20.816	20.816
Activos por impuesto corriente		-	597
Otros créditos con las Administraciones Públicas	17.1	727.572	616.158
Anticipos a proveedores		345.312	728.631
Inversiones en empresas vinculadas	10 y 19	37.409.884	337.389
Créditos a empresas vinculadas		37.409.884	337.389
Inversiones financieras a corto plazo	10	12.091.062	14.853.287
Periodificaciones a corto plazo		261.596	69.803
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	4.6	48.036.086	43.981.331
Tesorería		48.036.086	43.981.331
<b>TOTAL</b>		<b>624.102.583</b>	<b>683.753.114</b>

Las Notas 1 a 21 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del balance consolidado al 31 de diciembre de 2022.

**BALANCE CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**  
(Cifras expresadas en euros).

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>NOTA</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>41.403.115</b>	<b>35.970.670</b>
<b>FONDOS PROPIOS</b>	<b>12</b>	<b>41.403.115</b>	<b>35.970.670</b>
Capital social	12	10.074.324	10.074.324
Capital escriturado		10.074.324	10.074.324
Reservas		2.013.894	2.016.999
Reservas en sociedades consolidadas por integración global		(54.603.128)	(55.544.141)
Acciones y part. en patrimonio propias		(82.965)	-
Otras reservas de la Sociedad dominante		(3.839.784)	(3.839.784)
Otras aportaciones de socios		77.478.966	77.478.966
Dividendo a cuenta		(15.000.000)	-
Resultado del ejercicio	18.4	25.361.808	5.784.306
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>143.875.890</b>	<b>527.821.493</b>
Deudas a largo plazo		10.867.983	387.018.120
Deudas con entidades de crédito	15	-	375.996.131
Otros pasivos financieros	13 y 15	10.867.983	11.019.989
Deudas con empresas vinculadas a largo plazo	15 y 19	133.007.907	140.803.373
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>438.823.578</b>	<b>119.960.951</b>
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	15	-	52.333.498
Provisiones a corto plazo	14	13.600.000	13.600.000
Deudas a corto plazo		388.069.521	18.833.810
Deudas con entidades de crédito	15	387.811.157	18.749.956
Otros pasivos financieros	13 y 15	258.364	83.854
Deudas con empresas vinculadas a corto plazo	15 y 19	30.593.424	30.167.860
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar		6.556.043	5.025.783
Proveedores		5.423.496	3.459.615
Proveedores, empresas vinculadas	19	623.478	580.599
Otros acreedores		12.291	615.023
Pasivos por impuestos corrientes	17.1	236.380	119.919
Otras deudas con las Administraciones Públicas	17.1	171.731	191.122
Anticipos de clientes		88.667	79.505
Periodificaciones a corto plazo		4.590	-
<b>TOTAL</b>		<b>624.102.583</b>	<b>683.753.114</b>

Las Notas 1 a 21 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del balance consolidado al 31 de diciembre de 2022.

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**  
(Cifras expresadas en euros).

<b>PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>NOTA</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>18.1</b>	<b>44.765.047</b>	<b>40.242.229</b>
Prestación de servicios		44.765.047	40.242.229
<b>Otros ingresos de explotación</b>		<b>131.797</b>	<b>369.939</b>
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>18.2</b>	<b>(23.020.058)</b>	<b>(25.671.377)</b>
Servicios exteriores		(18.910.477)	(19.495.214)
Tributos		(2.545.269)	(3.395.156)
Pérdidas, deterioro y variación de provisión de op. Comerciales		(324.942)	(1.339.514)
Otros gastos de gestión corriente		(1.239.370)	(1.441.493)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>7</b>	<b>(11.092.055)</b>	<b>(11.335.603)</b>
<b>Exceso de provisiones</b>	<b>14</b>	<b>-</b>	<b>15.885.432</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado</b>	<b>7</b>	<b>30.247.923</b>	<b>1.895.036</b>
Resultado de las ventas		30.346.401	2.355.898
Deterioros y pérdidas		(98.478)	(460.862)
<b>Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras</b>	<b>13</b>	<b>94.291</b>	<b>82.881</b>
<b>Otros resultados</b>		<b>(24.165)</b>	<b>(29.287)</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>41.102.780</b>	<b>21.439.250</b>
<b>Ingresos Financieros</b>		<b>874.535</b>	<b>668.664</b>
De valores negociables y otros instrumentos financieros		874.535	668.664
- En terceros	<b>18.5</b>	874.535	668.664
<b>Gastos financieros</b>		<b>(16.402.872)</b>	<b>(16.151.724)</b>
Por deudas con empresas vinculadas	<b>19</b>	(3.321.792)	(3.226.077)
Por deudas con terceros	<b>15</b>	(13.081.080)	(12.925.647)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(15.528.338)</b>	<b>(15.483.060)</b>
<b>RESULTADO CONSOLIDADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>25.574.443</b>	<b>5.956.190</b>
Impuestos sobre beneficios	<b>17</b>	(212.635)	(171.884)
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>		<b>25.361.808</b>	<b>5.784.306</b>
<b>RESULTADO CONSOLIDADO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE</b>		<b>25.361.808</b>	<b>5.784.306</b>
Beneficio neto atribuible a los accionistas de las Sociedad		25.361.808	5.784.307
Nº Medio de acciones en circulación		10.074.324	10.074.324
Resultado básico por acción (en euros)	<b>18.4</b>	<b>2,52</b>	<b>0,57</b>
Resultado diluido por acción (en euros)	<b>18.4</b>	<b>2,52</b>	<b>0,57</b>

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 2022.

**ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2022**  
(Cifras expresadas en euros).

	NOTA	31.12.2022	31.12.2021
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA (I)		25.361.808	5.784.306
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)		25.361.808	5.784.306

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 2022.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**  
(Cifras expresadas en euros).

ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO									
	Capital Social	Reservas	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	Acciones propias	Dividendo a cuenta	TOTAL
<b>SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 2021</b>	10.074.324	906.988	9.996.018	(3.839.784)	2.683.335	(13.010.059)	-	-	30.810.822
<b>I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos</b>	-	-	-	-	-	5.784.306	-	-	5.784.306
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b>									
Distribución del resultado		1.107.877	(85.411,112)	-	-	13.010.059	-	-	(51.293,176)
Otras aportaciones de socios		-	-	-	50.795.631	-	-	-	50.795.631
Otras variaciones del patrimonio neto		2.134	(128,047)	-	-	-	-	-	(126,913)
<b>SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2021</b>	10.074.324	2.016.999	(55.544,141)	(3.839.784)	7.478.966	5.784.306	-	-	35.970.670
<b>SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 2022</b>	10.074.324	2.016.999	(55.544,141)	(3.839.784)	7.478.966	5.784.306	-	-	35.970.670
<b>I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos</b>									
<b>II. Operaciones con socios o propietarios</b>									
Distribución del resultado		(3.105)	941,013	-	-	(5.784,306)	(82,965)	(15.000,000)	(19.929,363)
Dividendos		-	980,135	-	-	(5.784,306)	-	-	(4.804,171)
Otras variaciones del patrimonio neto		(3.105)	(39,122)	-	-	-	(82,965)	(15.000,000)	(15.000,000)
<b>SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2022</b>	10.074.324	2.013.894	(54.603,128)	(3.839.784)	7.478.966	5.784,306	(82,965)	(15.000,000)	41.403,115

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 2022.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**  
(Cifras expresadas en euros).

	NOTA	31.12.2022	31.12.2021
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>13.251.541</b>	<b>16.378.688</b>
Resultado del ejercicio antes de impuestos		25.574.443	5.956.190
<b>Ajustes al resultado</b>		<b>(3.593.836)</b>	<b>10.346.736</b>
- Amortización del inmovilizado	Nota 7	11.092.055	11.335.603
- Correcciones valorativas por deterioro	Nota 7	(98.478)	460.862
- Resultado por enajenación	Nota 7	(30.346.401)	(2.355.898)
- Variación de provisiones		324.942	(14.494.010)
- Imputación de subvenciones	Nota 13	(94.291)	(82.881)
- Ingresos financieros	Nota 18.5	(874.535)	(668.664)
- Gastos financieros	Nota 15	16.402.872	16.151.724
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>4.436.222</b>	<b>14.162.277</b>
- Anticipos de proveedores		383.319	14.776
- Deudores y otras cuentas a cobrar		804.101	(1.077.969)
- Otros activos y pasivos corrientes		2.159.791	17.522.469
- Acreedores y otras cuentas a pagar		1.413.800	(1.735.269)
- Otros activos y pasivos no corrientes		(324.789)	(561.730)
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>(13.165.288)</b>	<b>(14.086.515)</b>
- Cobros de intereses		874.535	668.664
- Pagos de intereses		(14.039.823)	(14.071.671)
- Pago Impuesto sobre Beneficios		-	(683.506)
<b>FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		<b>64.732.226</b>	<b>(5.339.397)</b>
<b>Pagos por inversión</b>		<b>(62.187.671)</b>	<b>(20.760.521)</b>
- Inversiones inmobiliarias	Nota 7	(12.171.444)	(20.760.521)
- Créditos con vinculadas y otros		(51.951.033)	-
<b>Cobros por inversiones</b>		<b>128.854.703</b>	<b>15.421.124</b>
- Inversiones inmobiliarias	Nota 7	128.854.703	15.421.124
<b>FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		<b>(73.929.012)</b>	<b>(3.250.282)</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivos financieros</b>			
<b>- Emisión</b>			<b>33.667.397</b>
- Deudas con entidades de crédito	Nota 15	-	-
- Deudas con vinculadas y otros	Nota 19	-	33.667.397
<b>- Devolución y amortización de:</b>		<b>(69.003.379)</b>	<b>(36.419.534)</b>
- Deudas con entidades de crédito	Nota 15	(61.633.477)	(36.419.534)
- Deudas con vinculadas	Nota 19	(7.369.902)	-
<b>Pago de dividendos</b>		<b>(4.925.633)</b>	<b>(498.145)</b>
- Dividendos	Nota 3	(4.925.633)	(498.145)
<b>EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>4.054.755</b>	<b>7.789.009</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		43.981.331	36.192.322
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		48.036.086	43.981.331

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 2022.

## MEMORIA CONSOLIDADA

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

### 1. ACTIVIDAD DEL GRUPO FIDERE

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 trasladó 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 SOCIMI.
- 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 SOCIMIs 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 de la Sociedad Dominante 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 BME Growth 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 BME Growth perdiendo, por tanto, el carácter de unipersonal. Al 31 de diciembre de 2022, el accionista con participación significativa en la Sociedad es Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l., con el 98,96% de las acciones.

El valor de cotización al 31 de diciembre de 2022 es de 40,6 euros por acción (13,50 euros al 31 de diciembre de 2021) y el valor de cotización medio en el ejercicio 2022 ha sido de 34,2 euros por acción (13,01 euros al 31 de diciembre de 2021).

La Sociedad Dominante y su grupo no tienen personal empleado a 31 de diciembre de 2022 ni a 31 de diciembre de 2021, teniendo las sociedades dependientes firmado un acuerdo de gestión con Testa Home, S.L. y con Anticipa Real Estate, S.L. (Nota 19).

### Régimen de SOCIMI

La Sociedad Dominante y las sociedades dependientes listadas a continuación se encuentran reguladas por la Ley 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).
- 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 28 de marzo de 2017, Fidere Prysma, S.L.U. (anteriormente denominada Prygecam Móstoles Vivienda Joven, S.L.U.) se acogió al régimen EDAV con fecha 29 de diciembre de 2011, la entidad Fidere Screen, S.L.U. (anteriormente denominada Summun Inversiones, S.L.U.) se acogió al mismo régimen EDAV con fecha 20 de noviembre de 2019 con efectos 1 de enero de 2019 y la sociedad Fidere Projects, S.L.U. (anteriormente denominada Global Mactan, S.L.U.) que se acogió al régimen EDAV con fecha 8 de mayo de 2020, todas ellas con efectos 1 de enero de ese mismo año. Dichas entidades se denominan "Entidades Asimiladas" a los efectos del régimen SOCIMI.

En consecuencia, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3 de la citada Ley SOCIMI, la Sociedad Dominante, las Sub-SOCIMIs y las Entidades Asimiladas forman un Grupo SOCIMI (el "Grupo Fidere")

El artículo 3 de la citada Ley SOCIMI, 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 Fidere, 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 periodo 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 Fidere 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 SOCIMI.

3. Los bienes inmuebles que integren el activo del Grupo Fidere, 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 Fidere antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer periodo 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 Fidere, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.
  - c) En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley SOCIMI, deberán mantenerse en el activo del Grupo Fidere al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer periodo 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 Fidere 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 SOCIMI.
  - 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 SOCIMI, 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 para la Sociedad Dominante se establece en 5 millones de euros.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley SOCIMI 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. Adicionalmente, desde la aprobación de la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, a partir de los ejercicios iniciados con fecha 1 de enero de 2021, las Sociedades y grupos acogidos al régimen SOCIMI deberán tributar a un gravamen especial del 15% por los beneficios no distribuidos.

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.

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 Fidere en el ejercicio inmediato siguiente, 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".

Al 31 de diciembre de 2022, el consejo de administración de la Sociedad Dominante considera que el Grupo Fidere cumple con los requisitos exigidos por la Ley SOCIMI, 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 2022, 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 Fidere, 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 Fidere y las cuentas anuales individuales de las sociedades que lo componen, correspondientes al ejercicio 2022, se encuentran pendientes de aprobación por las respectivas Juntas Generales de Socios o Accionistas. No obstante, el consejo de administración de la Sociedad Dominante entiende que dichas cuentas anuales serán aprobadas. Las cuentas anuales individuales y consolidadas de Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. del ejercicio 2021 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas con fecha 27 de junio de 2022 y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

### **2.2. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas**

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo fueron formuladas por el Consejo de Administración el 30 de marzo de 2023. Con fecha 28 de abril de 2023, el Consejo de Administración del Grupo, valorando la significatividad de los hechos acontecidos, descritos a continuación, ha considerado adecuado introducir información descriptiva adicional en algunas Notas de forma que se ofrezca una información actualizada sobre la situación financiera del Grupo, para la mejor lectura y comprensión de las presentes cuentas anuales consolidadas, sin que esta ampliación de información afecte en modo alguno a magnitudes de los estados financieros consolidados. Dichas ampliaciones de información han consistido, fundamentalmente, en la incorporación de la información del nuevo acuerdo de financiación firmado con fecha 28 de abril de 2023. En consecuencia, las cuentas anuales consolidadas formuladas por el Consejo de Administración con fecha 30 de marzo de 2023 quedan sustituidas a todos los efectos por las presentes cuentas anuales consolidadas reformuladas.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022 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 Fidere al 31 de diciembre de 2022 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 Fidere 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 Fidere del ejercicio 2022 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 2022

Durante el ejercicio anual 2022 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 Fidere en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022:

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificación a la NIIF 3 Referencia al Marco Conceptual	Se actualiza la NIIF 3 para alinear las definiciones de activo y pasivo en una combinación de negocios con las contenidas en el marco conceptual. Además, se introducen ciertas aclaraciones relativas al registro de pasivos y activos contingentes.	1 de enero de 2022
Modificación a la NIC 16 Ingresos obtenidos antes del uso previsto	La modificación prohíbe deducir del coste de un inmovilizado material cualquier ingreso obtenido de la venta de los artículos producidos mientras la entidad está preparando el activo para su uso previsto. Los ingresos por la venta de tales muestras, junto con los costes de producción, deben registrarse en la cuenta de resultados.	1 de enero de 2022
Modificación a la NIC 37 Contratos onerosos – Coste de cumplir un contrato	La modificación explica que el coste directo de cumplir un contrato comprende los costes incrementales de cumplir ese contrato y una asignación de otros costes que se relacionan directamente con el cumplimiento del contrato.	1 de enero de 2022
Mejoras de las NIIF Ciclo 2018-2020	Modificaciones menores a la NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41.	1 de enero de 2022

Estas normas y modificaciones no han tenido un impacto significativo en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022.

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

### 2.2.2 Normas no vigentes en el ejercicio 2022:

Las siguientes normas no estaban en vigor en el ejercicio 2022, 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:
Modificaciones a la NIC 1 Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes	Clarificaciones respecto a la presentación de pasivos como corrientes o no corrientes.	1 de enero de 2023

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificaciones a la NIC 1 Desglose de políticas contables	Modificaciones que permiten a las entidades identificar adecuadamente la información sobre políticas contables materiales que debe ser desglosada en los estados financieros.	1 de enero de 2023
Modificación a la NIC 8 Definición de estimación contable	Modificaciones y aclaraciones sobre qué debe entenderse como un cambio de una estimación contable	1 de enero de 2023
Modificación a la NIC 12 Impuestos diferidos derivados de activos y pasivos que resultan de una única transacción	Clarificaciones sobre cómo las entidades deben registrar el impuesto diferido que se genera en operaciones como arrendamientos y obligaciones por desmantelamiento	1 de enero de 2023
NIIF 17 Contratos de seguros y sus modificaciones	Reemplaza a la NIIF 4 y 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 de seguros tienen en los estados financieros.	1 de enero de 2023

A la fecha actual, el Grupo Fidere está evaluando los impactos que la aplicación futura de las normas con fecha de aplicación obligatoria a partir de 1 de enero de 2023 podría tener en las cuentas anuales consolidadas una vez entren en vigor, si bien no se espera que dichos impactos puedan ser significativos.

### 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 voto 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 Fidere utilizados en el proceso de consolidación son los correspondientes al 31 de diciembre de 2022.

#### (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 Fidere

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 Fidere 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 Fidere 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 2022, 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 2022 y 31 de diciembre de 2021, integradas por el método de integración global, son las siguientes:



Ejercicio 2022:

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) *** Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.002	-	(157.816)	(123.264)	(278.077)	1.202.899	-	1.202.899		
Fidere Vivienda, S.L. (Sociedad Unipersonal) ** Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas	100%	3.002	-	5.378.285	476.621	5.855.909	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	-	3.990.479	(85.413)	8.740.278	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	-	(1.694.392)	(205.440)	(571.832)	5.583.015	-	5.583.015		
Fidere Vivienda 3, S.L. ** (Sociedad Unipersonal) *** Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.000	-	(408.940)	17.443	(388.396)	2.725.524	-	2.725.524		

Denominación / Domicilio / Actividad	Euros									
	% Participación		Capital	Prima de emisión	Resto de Patrimonio Neto	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio	Valor en Libros		Valor Neto Contable
	Directa							Coste	Deterioro	
Fidere IP, S.L. (Sociedad Unipersonal) Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%		1.895.021	-	(957.069)	(95.958)	841.994	719.021	-	719.021
Fidere IP 2, S.L. (Sociedad Unipersonal) Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%		4.003.920	-	(1.626.957)	(88.630)	2.288.032	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	-	(1.058.325)	128.095	(927.230)	3.078.017	-	3.078.017
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	(1.060.220)	(154.094)	982.786	4.403.757	-	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	(10.833.254)	535.086)	(7.898.168)	2.424.803	(2.424.805)	(2)
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	-	(3.269.894)	539.389	11.445.496	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	Valor Neto Contable
Fidere IP 6, S.L. (Sociedad Unipersonal), (antes Inversiones Caciamba, S.R.L.U.) ** Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.000	-	284.552	(103.040)	184.512	1.155.000	-	1.155.000
Fidere Vivienda 4, S.L. *** (Sociedad Unipersonal), (antes Interisoflux Alcorcón Vivienda Joven, S.L.) ** Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.000	-	(21.863.046)	28.886.471	7.026.425	6.098.619	-	6.098.619
Anastorre Propco, S.L. (Sociedad Unipersonal) *** C/ Roure 6-8, P.I. Mas Malbu - 08820 El Prat de Llobregat (Barcelona)** Arrendamiento de viviendas *	100%	3.000	-	(9.167.353)	(17.912)	(9.182.265)	1	(1)	-
Tourmalet Propco Investments 2015, S.L. (Sociedad Unipersonal) *** C/ Roure 6-8, P.I. Mas Malbu - 08820 El Prat de Llobregat (Barcelona) ** Arrendamiento de viviendas *	100%	3.000	-	(8.672.429)	(984.894)	(9.654.313)	688.665	(688.665)	(0)
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	-	9.473.878	181.628	9.658.506	9.832.970	-	9.832.970
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	-	8.755.420	(568.882)	8.189.439	12.019.701	-	12.019.701

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación	Euros							
		Directa	Capital	Prima de emisión	Resto de Patrimonio Neto	Resultado del ejercicio	Valor en Libros		
							Total Patrimonio	Coste	Deterioro
Fidere Pryma, S.L. ** (antes Pygecam Vivienda Joven, S.L.) (Sociedad Unipersonal) Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	800.000	-	87.988	(21.722)	866.146	1.664.177	-	1.664.177
Pegarena Sub-societ, S.L. ** (Sociedad Unipersonal) *** C/ Roure 6-8, P.I. Mas Maleu - 08820 El Prat de Llobregat (Barcelona) Arrendamiento de viviendas *	100%	3.000	-	(4.220.933)	(151.247)	(4.369.180)	1	-	1
<b>Total</b>		<b>27.434.161</b>	<b>4.224.096</b>	<b>(37.042.048)</b>	<b>28.310.309</b>	<b>22.926.518</b>	<b>79.303.182</b>	<b>(3.113.471)</b>	<b>76.189.711</b>

\* No auditadas.

\*\* Se trata de sociedades, que presentan activos con valores razonables por encima del valor neto contable y, por lo tanto, en opinión del consejo de administración no existe riesgo de recuperabilidad en el valor de las participaciones.

\*\*\* Las Sociedades han incurrido en pérdidas durante el ejercicio 2022 que han deteriorado su situación financiera. Estos factores podrían poner en duda la aplicación del principio de empresa en funcionamiento. No obstante, el consejo de administración 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 2022.

## Ejercicio 2021:

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) *** Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.002	-	61.644	(219.450)	(154.814)	1.202.899	-	1.202.899	1.202.899	
Fidere Vivienda, S.L. (Sociedad Unipersonal) ** Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas	100%	3.002	-	5.891.929	(432.762)	5.462.169	5.615.828	-	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	-	4.126.123	(135.843)	8.785.691	4.663.962	-	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	-	(518.751)	(1.175.641)	(386.392)	5.593.015	-	5.593.015	5.593.015	
Fidere Vivienda 3, S.L. ** (Sociedad Unipersonal) *** Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.000	-	119.848	(528.686)	(405.840)	2.725.524	-	2.725.524	2.725.524	

Denominación / Domicilio / Actividad	Euros									
	% Participación		Capital	Prima de emisión	Resto de Patrimonio Neto	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio	Valor en Libros		Valor Neto Contable
	Directa							Coste	Deterioro	
Fidere IP, S.L. (Sociedad Unipersonal) ** Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%		1.895.021	-	(682.613)	(274.457)	937.951	719.021	-	719.021
Fidere IP 2, S.L. (Sociedad Unipersonal) ** Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%		4.003.92019	-	(863.645)	(763.312)	2.376.962	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	-	191.507	(1.249.433)	(1.054.924)	3.078.017	-	3.078.017
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)	(539.051)	1.136.880	4.403.757	-	4.403.757
Fidere IP 4, S.L., en liquidación. (Sociedad Unipersonal) Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%		380.000	2.010.000	(27.085.029)	16.251.775	(8.433.254)	2.424.803	(2.424.803)	-
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	-	(3.452.936)	183.043	10.908.106	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	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	-	333.923	(49.371)	287.552	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	-	73.116	(436.162)	(360.046)	6.088.619	-	6.088.619
Anetorre Propoco, S.L. (Sociedad Unipersonal) *** C/ Roure 6-8, P.I. Mas Mateu - 08820 El Prat de Llobregat (Barcelona) Arrendamiento de viviendas *	100%	3.000	-	(6.574.389)	(562.964)	(9.164.353)	1	(1)	-
Tourmalet Propoco Investments 2015, S.L. (Sociedad Unipersonal) *** C/ Roure 6-8, P.I. Mas Mateu - 08820 El Prat de Llobregat (Barcelona) Arrendamiento de viviendas *	100%	3.000	-	(6.852.445)	(1.784.633)	(8.634.076)	688.665	(688.665)	-
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	-	9.234.558	239.318	9.476.876	9.832.971	(3)	9.832.971
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	-	9.362.759	(607.319)	8.758.420	12.019.702	-	12.019.702

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación n	Euros									
		Directa	Capital	Prima de emisión	Resto de Patrimonio Neto	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio	Coste	Deterioro	Valor en Libros	Valor Neto Contable
Fidere Prysmia, S.L. ** (antes Pryscam Vivienda Joven, S.L.) (Sociedad Unipersonal) Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	800.000	-	259.407	(171.539)	887.868	1.664.177	-	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	-	(3.550.413)	(570.520)	(4.217.933)	1	-	1		1
<b>Total</b>		<b>27.434.160</b>	<b>4.224.096</b>	<b>(22.466.597)</b>	<b>7.643.183</b>	<b>16.234.842</b>	<b>79.303.184</b>	<b>(3.113.472)</b>	<b>76.189.712</b>		

\* No auditadas.

\*\* Se trata de sociedades, que presentan activos con valores razonables por encima del valor neto contable y, por lo tanto, en opinión del consejo de administración no existe riesgo de recuperabilidad en el valor de las participaciones.

\*\*\* Las Sociedades han incurrido en pérdidas durante el ejercicio 2021 que han deteriorado su situación financiera. Estos factores podrían poner en duda la aplicación del principio de empresa en funcionamiento. No obstante, el consejo de administración tiene 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 2021.

En el ejercicio 2022 no se han producido variaciones en el perímetro de consolidación.

#### **2.4. Principios contables no obligatorios**

El consejo de administración de la Sociedad Dominante ha 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 del consejo de administración de la Sociedad Dominante del Grupo Fidere.

La preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo Fidere 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 Fidere. 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 (Nota 14).
- 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.

##### *b) Cambios de estimación*

Asimismo, a pesar de que todas las estimaciones realizadas por el consejo de administración se han efectuado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2022, 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 pérdidas y ganancias 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 Fidere.

#### **2.8. Comparación de la información**

La información contenida en esta memoria consolidada referida al ejercicio 2022 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2021.

#### **2.9. Principios de empresa en funcionamiento**

Al 31 de diciembre de 2022 el Grupo presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 338.584 miles de euros derivado de la clasificación de la totalidad de la deuda pendiente del préstamo sindicado como pasivo corriente (véase Nota 15) por importe de 387.811 miles de euros, cuyo vencimiento estaba previsto

en el ejercicio 2023. En este contexto, la Sociedad Dominante ha llevado a cabo su refinanciación a largo plazo, acomodando la amortización del principal a la naturaleza de la actividad del Grupo y a su capacidad para generar flujos de efectivo.

Con fecha 17 de marzo de 2023, la Sociedad Dominante y un "pool" de entidades financieras alcanzaron un acuerdo ("indicative term-sheet") para la refinanciación de la deuda financiera, en el que se definían las principales condiciones para la formalización de una nueva financiación con vencimiento a largo plazo. En este sentido, con fecha 28 de abril de 2023 el Grupo y las entidades financieras han formalizado un nuevo contrato de financiación sindicado a largo plazo por importe de 426 millones de euros que, entre otras condiciones, recoge un vencimiento en el ejercicio 2027, el establecimiento de garantías sobre los activos inmobiliarios y un tipo de interés de Euribor a 3 meses más un margen. Como resultado de esta nueva financiación, el Grupo ha cancelado la totalidad del préstamo sindicado descrito en la Nota 15. Asimismo, el contrato de financiación prevé un tramo adicional de 25 millones sujeto a determinadas condiciones previstas en el contrato de financiación.

Por todo ello, los miembros del consejo de administración han preparado las presentes cuentas anuales consolidadas de acuerdo con el principio de empresa en funcionamiento.

## 2.10. Información cuantitativa y cualitativa de los impactos derivados del Covid-19 y del conflicto bélico en Ucrania

La evolución durante el ejercicio 2022 de la crisis sanitaria provocada por la Covid-19 ha permitido al Grupo Fidere finalizar las medidas comerciales que puso en marcha en los ejercicios 2020 y 2021 consistentes fundamentalmente en la aplicación de bonificaciones y moratorias a sus arrendatarios en situación de vulnerabilidad económica. En este sentido, en el ejercicio 2022 no se han realizado medidas comerciales específicas por el impacto de la Covid-19 para los inquilinos de los activos inmobiliarios, si bien el Grupo Fidere sigue de cerca los distintos riesgos que se acentuaron por la crisis sanitaria y económica. En este sentido, no se han registrado deterioros en las inversiones inmobiliarias, y el riesgo de crédito de sus clientes no es significativo.

Por otro lado, con fecha 24 de febrero de 2022, se inició un conflicto bélico entre Rusia y Ucrania con consecuencias geopolíticas inciertas a nivel mundial tanto a corto, medio y largo plazo. Si bien el Grupo Fidere no mantiene actividad alguna en los países donde se concentra el conflicto bélico, ni las operaciones del mismo se han visto impactadas de forma relevante, el Grupo monitorea de forma constante la evolución del mismo y su efecto en las variables macroeconómicas a las cuales es habitualmente sensible el sector en el que opera.

El consejo de administración del Grupo Fidere mantiene 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.

## 3. APLICACIÓN DEL RESULTADO DE LA SOCIEDAD DOMINANTE

El consejo de administración de la Sociedad Dominante, propondrán a la Junta General de Accionistas el reparto del resultado del ejercicio 2022 tal y como se muestra a continuación:

(Euros)	31.12.2022
<b>Base de reparto:</b>	
Resultado del ejercicio	20.859.357
<b>Distribución:</b>	
Dividendos	20.859.357

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

	Euros				
	2022	2021	2020	2019	2018
Dividendos distribuidos	19.804.171	51.293.176	4.910.215	-	2.596.443

### 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 SOCIMI.

## 4. PRINCIPIOS Y POLÍTICAS CONTABLES Y CRITERIOS DE VALORACIÓN APLICADOS

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por el Grupo Fidere en la elaboración de sus cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022, han sido las siguientes:

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

En la 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.

En el ejercicio 2022 y 2021 no se han producido adquisiciones de sociedades.

#### **4.2. Inversiones inmobiliarias**

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

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

El Grupo Fidere 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%. En el caso de las instalaciones técnicas derivadas de las mejoras en CAPEX realizadas por la compañía, el porcentaje aplicado es del 10%.

Como se ha indicado anteriormente, el Grupo Fidere 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 deterioro sobre los activos de vida útil definida, correspondiendo a tal calificación la totalidad de las inversiones inmobiliarias, el Grupo Fidere procede a estimar el valor recuperable que pusiera de manifiesto cualquier pérdida de valor que reduzca 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

Al inicio de un contrato, el Grupo Fidere evalúa si el contrato es o contiene un arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación.

El Grupo Fidere evalúa nuevamente si un contrato es, o contiene, un arrendamiento solo si cambian los términos y condiciones del contrato.

#### 4.3.1 Arrendatario

Para un contrato que contiene un componente de arrendamiento y uno o más componentes adicionales de arrendamiento u otros que no son de arrendamiento, el Grupo Fidere distribuirá la contraprestación del contrato a cada componente del arrendamiento sobre la base de precio relativo independiente del componente del arrendamiento y del precio agregado independiente de los componentes que no son arrendamiento.

El precio relativo independiente de los componentes de arrendamiento y que no son de arrendamiento se determinarán sobre la base del precio que el arrendador, o un proveedor similar, cargaría de forma separada a una entidad por ese componente, o por uno similar. Si no existe un precio observable independiente fácilmente disponible, el Grupo Fidere estimará el precio independiente, maximizando el uso de información observable.

El Grupo Fidere ha optado por no aplicar los requerimientos de reconocimiento y valoración posterior que se indica en la NIIF 16 a aquellos arrendamientos a corto plazo y en los que el activo subyacente es de bajo valor, reconociendo los pagos por arrendamiento asociados con los arrendamientos como un gasto de forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento.

#### *Reconocimiento inicial*

En la fecha de comienzo, un arrendatario reconocerá un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento. En la fecha de comienzo, un arrendatario medirá un activo por derecho de uso al coste.

El coste del activo por derecho de uso comprenderá:

- a) el importe de la medición inicial del pasivo por arrendamiento, medido en la fecha de comienzo, al valor presente de los pagos por arrendamiento que no se hayan pagado en esa fecha. Los pagos por arrendamiento se descontarán usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento, si esa tasa pudiera determinarse fácilmente. Si esa tasa no puede determinarse fácilmente, el arrendatario utilizará la tasa incremental por préstamos del arrendatario.
- b) los pagos por arrendamiento realizados antes o a partir de la fecha de comienzo, menos los incentivos de arrendamiento recibidos;
- c) los costes directos iniciales incurridos por el arrendatario; y
- d) una estimación de los costes a incurrir por el arrendatario al dismantelar y eliminar el activo subyacente, restaurando el lugar en el que está ubicado o restaurar el activo subyacente a la condición requerida por los términos y condiciones del arrendamiento, a menos que se incurra en esos costes para producir inventarios. El arrendatario podría incurrir en obligaciones a consecuencia de esos costes ya sea en la fecha de comienzo o como una consecuencia de haber usado el activo subyacente durante un periodo concreto.

#### *Medición posterior del activo por derecho de uso*



Después de la fecha de comienzo, el Grupo Fidere medirá su activo por derecho de uso aplicando el modelo del costo. Si el derecho de uso de los activos se relaciona con una clase de propiedades, planta y equipo a la que el arrendatario aplica el modelo de revaluación de la NIC 16, éste podría optar por utilizar ese modelo de revaluación para todos los activos por derecho de uso de activos relacionados con esa clase de propiedades, planta y equipo.

#### *Medición posterior del pasivo por arrendamiento*

Después de la fecha de comienzo, el Grupo medirá un pasivo por arrendamiento:

- a) incrementando el importe en libros para reflejar el interés sobre el pasivo por arrendamiento;
- b) reduciendo el importe en libros para reflejar los pagos por arrendamiento realizados; y
- c) midiendo nuevamente el importe en libros para reflejar las nuevas mediciones o modificaciones del arrendamiento y también para reflejar los pagos por arrendamiento fijos en esencia que hayan sido revisados.

#### *4.3.2 Arrendador*

Un arrendador clasificará cada uno de los arrendamientos como un arrendamiento operativo o un arrendamiento financiero.

Un arrendamiento se clasificará como financiero cuando transfiera sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo subyacente. Un arrendamiento se clasificará como operativo si no transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo subyacente.

#### *Arrendamientos operativos*

Un arrendador reconocerá los pagos por arrendamiento procedentes de los arrendamientos operativos como ingresos de forma lineal o de acuerdo con otra base sistemática. El arrendador aplicará otra base sistemática si ésta es más representativa de la estructura con la que se disminuye el beneficio del uso del activo subyacente.

El Grupo Fidere reconocerá como un gasto los costes, incluyendo la depreciación, incurridos para obtener los ingresos del arrendamiento. Asimismo, añadirá los costes directos iniciales incurridos para obtener un arrendamiento operativo al importe en libros del activo subyacente y reconocerá dichos costes como gasto a lo largo de la duración de arrendamiento, sobre la misma base que los ingresos del arrendamiento.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Grupo Fidere no mantiene arrendamientos de carácter financiero.

### **4.4. Instrumentos financieros**

#### **4.4.1. Activos financieros**

Los instrumentos financieros se reconocen cuando el Grupo Fidere se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo. Desde el 1 de enero de 2018 el Grupo Fidere clasifica sus activos financieros conforme lo desarrollado en la NIIF 9 "Instrumentos Financieros".

El criterio de clasificación de los activos financieros dependerá tanto del modo en que una entidad gestiona sus instrumentos financieros (su modelo de negocio) como de la existencia y características de los flujos de efectivo contractuales de los activos financieros. Con base en lo anterior, el activo se medirá a coste amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral o a valor razonable con cambios en el resultado del periodo, de la siguiente forma:

- Si el objetivo del modelo de negocio es mantener un activo financiero con el fin de cobrar flujos de efectivo contractuales y, según las condiciones del contrato, se reciben flujos de efectivo en fechas específicas que constituyen exclusivamente pagos del principal más intereses sobre dicho principal, el activo financiero se valorará al coste amortizado.

-Si el modelo de negocio tiene como objetivo tanto la obtención de flujos de efectivo contractuales como su venta y, según las condiciones del contrato, se reciben flujos de efectivo en fechas específicas que constituyen exclusivamente pagos del principal más intereses sobre dicho principal, los activos financieros se valorarán a su valor razonable con cambios en otro resultado integral (patrimonio).

Fuera de estos escenarios, el resto de activos se valorarán a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias. Todos los instrumentos de patrimonio (por ejemplo, acciones) se valoran por defecto en esta categoría. Esto es así porque sus flujos contractuales no cumplen con la característica de ser sólo pagos de principal e intereses. Los derivados financieros también se clasifican como activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, a menos que se designen como instrumentos de cobertura.

A efectos de su valoración, los activos financieros deben clasificarse en una de las siguientes categorías, siendo las políticas contables de cada una de ellas las que se detallan a continuación:

- a) **Activos financieros a coste amortizado:** estos activos se registran posteriormente a su reconocimiento inicial por su coste amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. Dicho coste amortizado se verá reducido por cualquier pérdida por deterioro. Se reconocerán en la cuenta de resultados consolidada del periodo cuando el activo financiero se dé de baja o se haya deteriorado, o por diferencias de cambio. Los intereses calculados usando el método del tipo de interés efectivo se reconocen en la cuenta de resultados en el epígrafe de "ingresos financieros".
- b) **Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados:** los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inicialmente y posteriormente a valor razonable, sin incluir los costes de transacción, que se cargan a la cuenta de resultados. Las ganancias o pérdidas procedentes de cambios en el valor razonable se presentan en la cuenta de resultados dentro del epígrafe "Variaciones del valor razonable de instrumentos financieros" en el periodo en que se originaron. Cualquier dividendo o interés también se lleva a resultados financieros.

#### *Deterioros de activos financieros*

El modelo de deterioro es aplicable a los activos financieros valorados a coste amortizado que incluyen la partida de "Clientes y otras cuentas a cobrar".

El modelo de deterioro de valor se basa en un enfoque dual de valoración, bajo el cual habrá una provisión por deterioro basada en las pérdidas esperadas de los próximos 12 meses o basada en las pérdidas esperadas durante toda la vida del activo. El hecho que determina el paso del primer enfoque al segundo es que se produzca un empeoramiento significativo en la calidad crediticia.

El deterioro de las cuentas a cobrar del Grupo Fidere no es significativo, teniendo en cuenta que el riesgo de fallido es inferior al 1% de la facturación y que el Grupo Fidere dispone de las fianzas entregadas por los inquilinos como garantía de su crédito.

#### **4.4.2 Pasivos financieros**

Los principales pasivos financieros mantenidos por las sociedades del Grupo Fidere son pasivos financieros a vencimiento que se valoran a su coste amortizado. Los pasivos financieros mantenidos por las sociedades del Grupo Fidere se clasifican como:

- a) **Préstamos bancarios y otros préstamos:** los préstamos obtenidos de entidades bancarias y otras entidades prestamistas, se registran por el importe recibido, neto de los costes incurridos en la transacción.

Posteriormente, las deudas financieras se valoran a su coste amortizado. Cualquier diferencia entre los ingresos obtenidos (netos de los costes de la transacción) y el valor de reembolso se reconoce en resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

La deuda financiera se elimina del estado de situación financiero consolidado cuando la obligación especificada en el contrato se ha pagado, cancelado o expirado. La diferencia entre el importe en libros de un pasivo financiero que se ha cancelado o cedido a otra parte y la contraprestación pagada, incluyendo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en el resultado del ejercicio como otros ingresos o gastos financieros.

El intercambio de instrumentos de deuda entre el Grupo Fidere y la contraparte o las modificaciones sustanciales de los pasivos inicialmente reconocidos, se contabilizan como una cancelación del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero, siempre que los instrumentos tengan condiciones sustancialmente diferentes. El Grupo Fidere considera que las condiciones son sustancialmente diferentes si el valor actual de los flujos de efectivo descontados bajo las nuevas condiciones, incluyendo cualquier comisión pagada neta de cualquier comisión recibida, y utilizando para hacer el descuento el tipo de interés efectivo original, difiere al menos en un 10 por ciento del valor actual descontado de los flujos de efectivo que todavía resten del pasivo financiero original.

Si el intercambio se registra como una cancelación del pasivo financiero original, los costes o comisiones se reconocen en la cuenta de resultados consolidada formando parte del resultado de la misma. En caso contrario, los flujos modificados se descuentan al tipo de interés efectivo original, reconociendo cualquier diferencia con el valor contable previo, en resultados. Asimismo, los costes o comisiones ajustan el valor contable del pasivo financieros y se amortizan por el método de coste amortizado durante la vida restante del pasivo modificado.

El Grupo Fidere reconoce la diferencia entre el valor contable del pasivo financiero o de una parte del mismo cancelado o cedido a un tercero y la contraprestación pagada, incluida cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido en resultados.

En el caso de que se determine que los nuevos términos o modificaciones de un pasivo financiero no sean sustancialmente distintos a los existentes y por lo tanto se determine que la modificación no es sustancial, el pasivo financiero existente no se dará de baja en cuentas. El Grupo Fidere recalculará el importe en libros bruto del pasivo financiero y reconocerá en el resultado del ejercicio una pérdida o ganancia por modificación. El importe en libros bruto del pasivo financiero se volverá a calcular como el valor actual de los flujos de efectivo contractuales renegociados o modificados descontados al tipo de interés efectivo original del pasivo financiero.

- b) Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar: las cuentas a pagar originadas por operaciones de tráfico se registran inicialmente a valor razonable y, posteriormente, son valoradas a coste amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

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

#### **4.4.3 Instrumentos de patrimonio – acciones propias**

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

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

La adquisición por el Grupo Fidere 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 Fidere.

#### **4.7. Transacciones en moneda extranjera**

La moneda funcional utilizada por el Grupo Fidere 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 Fidere 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 Fidere 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 determinadas sociedades dependientes (Véase Nota 1) 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. Adicionalmente, desde la aprobación de la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, a partir de los ejercicios iniciados con fecha 1 de enero de 2021, las Sociedades y grupos acogidos al régimen SOCIMI deberán tributar a un gravamen especial del 15% por los beneficios no distribuidos.

#### **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.

##### Arrendamientos a terceros de inversiones inmobiliarias

La actividad principal del Grupo es la adquisición y arrendamiento de edificios residenciales. Los ingresos ordinarios de la Sociedad provienen principalmente del arrendamiento a terceros de estas inversiones inmobiliarias.

Los ingresos ordinarios derivados del arrendamiento de las inversiones inmobiliarias se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de cierre cuando el resultado de la transacción puede ser estimado con fiabilidad. Los ingresos por arrendamientos de la Sociedad son reconocidos por las sociedades de forma mensual de acuerdo a las condiciones y cantidades pactadas en los diferentes contratos con los arrendatarios. Estos ingresos sólo son reconocidos cuando pueden ser valorados con fiabilidad y es probable que se reciban los beneficios económicos derivados del arrendamiento.

En el caso de prestaciones de servicios cuyo resultado final no puede ser estimado con fiabilidad, los ingresos sólo se reconocen hasta el límite de los gastos reconocidos que son recuperables.

Los gastos de comunidad que se refacturan a los arrendatarios se presentan netos de otros gastos de explotación.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce la transferencia al cliente del control sobre los bienes o servicios comprometidos.

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.

#### **4.10. Provisiones y contingencias**

El consejo de administración de la Sociedad Dominante, en la formulación de las cuentas anuales consolidadas, diferencia 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 Fidere.

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

#### **4.14. Estado de Flujos de Efectivo Consolidado**

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

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas del Grupo Fidere, 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.

#### **4.15. Activos y pasivos no corrientes mantenidos para la venta**

El Grupo Fidere clasifica un activo no corriente o un grupo enajenable como mantenido para la venta cuando ha tomado la decisión de venta del mismo y se estima que la misma se realizará dentro de los próximos doce meses.



Estos activos o grupos enajenables se valoran por su valor contable o su valor razonable deducidos los costes necesarios para la venta, el menor.

Los activos clasificados como no corrientes mantenidos para la venta no se amortizan, pero a la fecha de cada balance de situación se realizan las correspondientes correcciones valorativas para que el valor contable no exceda el valor razonable menos los costes de venta.

Los ingresos y gastos generados por los activos no corrientes y grupos enajenables de elementos, mantenidos para la venta, que no cumplen los requisitos para calificarlos como operaciones interrumpidas, se reconocen en la partida de la cuenta de pérdidas y ganancias que corresponda según su naturaleza.

## 5. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

El Grupo Fidere 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 el consejo de administración 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 2022 y 2021 es el de arrendamiento en el Sector Residencial en las siguientes zonas geográficas: Comunidad de Madrid, Cataluña, Castilla y León, Castilla La Mancha, Región de Murcia, y Andalucía.

La información por segmento que se expone seguidamente se basa en los informes mensuales elaborados por la Dirección del Grupo Fidere y se genera mediante la misma aplicación informática utilizada para obtener todos los datos contables del Grupo Fidere. En este sentido, el Grupo Fidere no presenta sus activos y pasivos de forma segmentada dado que esta información no es requerida por la Dirección del Grupo Fidere 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 Fidere 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 2022

Ejercicio 2022	Euros	
	Sector Residencial	Total
Ingresos	44.765.047	44.765.047
Otros ingresos	131.798	131.798
Otros gastos de explotación	(23.020.058)	(23.020.058)
Resultado por enajenaciones del inmovilizado	30.247.923	30.247.923
Amortizaciones	(11.092.055)	(11.092.055)
Exceso de provisiones	-	-
Subvenciones	94.291	94.291
Otros resultados	(24.165)	(24.165)
Resultado financiero	(15.528.338)	(15.528.338)
<b>Resultado consolidado antes de impuestos</b>	<b>25.574.443</b>	<b>25.574.443</b>
Impuesto sobre beneficios	(212.635)	(212.635)
<b>Resultado consolidado del ejercicio</b>	<b>25.361.808</b>	<b>25.361.808</b>

## Cuenta de resultados consolidada segmentada del ejercicio 2021

Ejercicio 2021	Euros	
	Sector Residencial	Total
Ingresos	40.242.229	40.242.229
Otros ingresos	369.939	369.939
Otros gastos de explotación	(25.671.377)	(25.087.884)
Resultado por enajenaciones del inmovilizado	1.895.036	1.895.036
Amortizaciones	(11.335.603)	(11.335.603)
Exceso de provisiones	15.885.432	15.885.436
Subvenciones	82.881	82.881
Otros resultados	(29.287)	(29.293)
Resultado financiero	(15.483.060)	(15.483.060)
<b>Resultado consolidado antes de impuestos</b>	<b>5.956.190</b>	<b>5.956.190</b>
Impuesto sobre beneficios	(171.884)	(171.884)
<b>Resultado consolidado del ejercicio</b>	<b>5.784.306</b>	<b>5.784.306</b>

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			
	31/12/2022		31/12/2021	
	Ingresos	%	Ingresos	%
Comunidad de Madrid	44.285.790	99%	39.468.312	99%
Cataluña	360	0%	35.069	0%
Castilla La Mancha	392.856	1%	369.027	0%
Andalucía	57.119	0%	-	0%
Castilla y León	-	0%	164.903	0%
Comunidad Valenciana	28.922	0%	1.555	0%
Región de Murcia	-	0%	203.363	1%
<b>Total</b>	<b>44.765.047</b>	<b>100%</b>	<b>40.242.229</b>	<b>100%</b>

Como se muestra en la tabla anterior, el Grupo Fidere localiza la mayor parte de la actividad en la Comunidad de Madrid con un 99% en el ejercicio 2022 (99% en el ejercicio 2021).

## 6. OPERACIONES SOCIETARIAS

Tal y como se escribe en la Nota 2.3, "Principios de consolidación y sociedades incluidas en el perímetro de consolidación", durante los ejercicios 2022 y 2021 no se han producido adquisiciones societarias.

## 7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El movimiento habido en este capítulo de los estados financieros consolidados, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe, durante los ejercicios 2022 y 2021, han sido los siguientes:

### Ejercicio 2022:

	Saldo al 31/12/2021	Adiciones/ Dotaciones	Euros		Saldo al 31/12/2022
			Bajas		
<b>Coste:</b>					
Terrenos	180.659.171	-	(5.686.175)		173.972.996
Construcciones	396.887.845	12.171.444	(5.766.882)		403.292.407
<b>Total coste</b>	<b>577.547.016</b>	<b>12.171.444</b>	<b>(12.453.057)</b>		<b>577.265.403</b>
<b>Amortización acumulada:</b>					
Construcciones	(43.127.161)	(11.092.055)	721.578		(53.497.638)
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>(43.127.161)</b>	<b>(11.092.055)</b>	<b>721.578</b>		<b>(53.497.638)</b>
<b>Deterioro:</b>					
Terrenos y Construcciones	(3.647.197)	-	487.429		(3.159.768)
<b>Total deterioro</b>	<b>(3.647.197)</b>	<b>-</b>	<b>487.429</b>		<b>(3.159.768)</b>
<b>Inversiones inmobiliarias netas</b>	<b>530.772.658</b>	<b>1.079.389</b>	<b>(11.244.050)</b>		<b>520.607.997</b>

### Ejercicio 2021:

	Saldo al 31/12/2020	Adiciones/ Dotaciones	Euros		Saldo al 31/12/2021
			Bajas	Traspasos	
<b>Coste:</b>					
Terrenos	236.351.419		(2.835.788)	(52.856.460)	180.659.171
Construcciones	425.181.344	20.760.521	(10.899.141)	(38.154.879)	396.887.845
<b>Total coste</b>	<b>661.532.763</b>	<b>20.760.521</b>	<b>(13.734.929)</b>	<b>(91.011.339)</b>	<b>577.547.016</b>
<b>Amortización acumulada:</b>					
Construcciones	(36.354.338)	(11.335.603)	690.308	3.872.472	(43.127.161)
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>(36.354.338)</b>	<b>(11.335.603)</b>	<b>690.308</b>	<b>3.872.472</b>	<b>(43.127.161)</b>
<b>Deterioro:</b>					
Terrenos y Construcciones	(3.186.335)	(1.476.286)	1.015.424	-	(3.647.197)
<b>Total deterioro</b>	<b>(3.186.335)</b>	<b>(1.476.286)</b>	<b>1.015.424</b>	<b>-</b>	<b>(3.647.197)</b>
<b>Inversiones inmobiliarias netas</b>	<b>621.992.090</b>	<b>7.948.632</b>	<b>(12.029.197)</b>	<b>(87.138.867)</b>	<b>530.772.658</b>

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.

### Adiciones / Altas

Las adiciones registradas durante los ejercicios 2022 y 2021 se corresponden principalmente con las obras y mejoras realizadas en los edificios del Grupo Fidere por un importe de 12.171.444 euros, y 20.760.521 euros, respectivamente.

## Bajas

Las bajas registradas durante los ejercicios 2022 y 2021 se corresponden con la venta de varias viviendas con opción de compra para el arrendador y que han llegado a vencimiento y han sido ejercitadas, así como la venta de tres promociones que han supuesto un beneficio registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado - Resultados por ventas" de la cuenta de resultados consolidada por importe neto de 1.529.663 euros que se corresponden con las ventas del ejercicio a 31 de diciembre de 2022 (2.355.898 euros a 31 de diciembre de 2021) descritas a continuación.

### Ejercicio 2022

- La sociedad Fidere Vivienda 3, S.L.U., ha vendido 7 viviendas de las promociones que mantiene en Torrejón de Ardoz (Madrid) por un importe total de 1.102.601 euros. El beneficio neto de la venta ascendió a 480.253 euros, siendo el valor neto en libros a la fecha de la venta de 622.348 euros.
- La sociedad Anetorre Propco, S.L.U., ha vendido 20 viviendas de las promociones Villar (Barcelona) (9 viviendas), Enrique I (Cádiz) (9 viviendas), Mare de Deu de Montserrat (Valencia) (2 viviendas), por un importe total de 2.977.405 euros. El beneficio neto de la venta ascendió a 486.171 euros siendo el valor neto en libros a la fecha de la venta de 2.491.234 euros.
- La Sociedad Tourmalet Propco Investments 2015, S.L.U., ha vendido 50 unidades de las promociones de Bartolejos (Murcia) (3 viviendas), Real (Madrid) (1 viviendas), Siete Revueltas (Cádiz) (6 viviendas), Roger de Lluria (Tarragona) (5 viviendas), Ginebra (Madrid) (3 viviendas), Golf Río Real (Málaga) (20 viviendas), Del Sacrificio (Majadahonda) (7 viviendas), Juan de Austria (Málaga) (5 viviendas) por un importe total de 5.780.554 euros. El beneficio neto de la venta ascendió a 968.698 euros siendo el valor neto en libros a la fecha de la venta de 4.811.856 euros.
- La sociedad Pegarena Sub-Socimi, S.L.U., ha vendido 19 unidades de la promoción de Cabanillas de la Sierra (Madrid) por un importe total de 3.742.424 euros. El beneficio neto de las ventas ascendió a 423.812 euros, siendo el valor neto en libros a la fecha de la venta de 3.318.612 euros.
- Los costes incurridos en la venta de las viviendas han ascendido a 829.271 euros.

### Ejercicio 2021

- La sociedad Fidere Projects, S.L.U., vendió un activo de la promoción de Alcobendas por un importe total de 208.038 euros. El beneficio de la venta ascendió a 109.634 euros, siendo el valor neto en libros a la fecha de 98.404 euros.
- La sociedad Fidere Vivienda 3, S.L.U., vendió 6 viviendas de las promociones que mantiene en Torrejón de Ardoz (Madrid) por un importe total de 960.853 euros. El beneficio neto de la venta ascendió a 411.183 euros, siendo el valor neto en libros a la fecha de la venta de 549.670 euros.
- La sociedad Fidere Screen, S.L.U., vendió 12 viviendas de las promociones Torrejón de Ardoz (10 viviendas) y de Colmenar Viejo (2 viviendas) por un total de 1.893.801 euros. El beneficio neto de las ventas ascendió a 581.519 euros, siendo el valor neto en libros a la fecha de la venta de 1.312.282 euros.
- La sociedad Anetorre Propco, S.L.U., vendió 29 viviendas de las promociones Villar (Barcelona) (12 viviendas), Enrique I (Cádiz) (16 vivienda), Mare de Deu de Montserrat (Valencia) (1 vivienda), por un importe total de 4.358.681 euros. El beneficio neto de la venta ascendió a 472.518 euros siendo el valor neto en libros a la fecha de la venta de 3.886.163 euros.
- La Sociedad Tourmalet Propco Investments 2015, S.L.U., vendió 36 unidades de las promociones de Bartolejos (Murcia) (14 viviendas), Real (Madrid) (2 viviendas), Siete Revueltas (Cádiz) (6 viviendas), Roger de Lluria (Tarragona) (4 viviendas), Ginebra (Madrid) (2 viviendas), Golf Río Real (Málaga) (4 viviendas), Del Sacrificio (Majadahonda) (1 vivienda), Juan de Austria (Málaga) (3 viviendas) por un importe total de 3.676.076 euros. El beneficio neto de la venta ascendió a 428.912 euros siendo el valor neto en libros a la fecha de la venta de 3.247.164 euros.
- La sociedad Pegarena Sub-Socimi, S.L.U., vendió 22 unidades de la promoción de Cabanillas de la Sierra (Madrid) por un importe total de 4.323.675 euros. El beneficio neto de las ventas ascendió a 372.737 euros, siendo el valor neto en libros a la fecha de la venta de 3.950.938 euros.
- Los costes incurridos en la venta de las viviendas han ascendido a 20.605 euros.



### Activos no corrientes mantenidos para la venta

Con fecha 8 de marzo de 2022, la sociedad dependiente Fidere Vivienda 4, S.L.U. ha materializado la operación de venta de todos sus activos inmobiliarios por un importe de 116.080.990 euros (neto de gastos asociados a la venta), los cuales al 31 de diciembre de 2021 se encontraban clasificados en el epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta" del balance consolidado al 31 de diciembre de 2021. El resultado positivo generado por esta operación ha ascendido a un importe de 28.816.738 euros que se encuentra registrado en el epígrafe de "Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada adjunta.

### **Deterioro de valor**

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

En este sentido, la Sociedad realiza, al menos, dos veces al año si existen indicios de deterioro para las inversiones inmobiliarias. Para ello, se procede a la determinación del valor razonable de los citados activos a través de la valoración de expertos independientes.

La determinación del valor razonable de los activos inmobiliarios a 31 de diciembre de 2022 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 Fidere al 31 de diciembre de 2022 calculado en función de las valoraciones realizadas por CBRE Valuation Advisory, S.A. y Tecnitasa, S.A. se ha estimado aproximadamente en 1.1 miles de millones de euros (1.2 miles de millones de euros a 31 de diciembre de 2021, incluidos los activos no corrientes mantenidos para la venta). De acuerdo con estas valoraciones del experto independiente, no ha sido necesaria la dotación de deterioros en el ejercicio 2022 en los activos inmobiliarios del Grupo Fidere 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:

Tasa de descuento (%)	Exit Yield (%)	Renta media de mercado (€/m2/mes)	Precio de venta medio (Euro/m2)
6-7%	3-5%	10	2.762

El detalle de los metros cuadrados sobre rasante (viviendas y locales no vinculados) de las inversiones inmobiliarias y activos mantenidos para la venta propiedad del Grupo Fidere a 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

Sociedad	M2
Fidere Comunidad, S.L.U.	17.923
Fidere Gestion Vivienda, S.L.U.	33.895
Fidere Gestion Vivienda 2, S.L.U.	28.225
Fidere IP, S.L.U.	12.311
Fidere IP2, S.L.U.	24.342
Fidere IP3, S.L.U.	28.706
Fidere IP5, S.L.U.	25.897
Fidere IP6, S.L.U.	7.075
Fidere Projects, S.L.U.	5.170
Fidere Prysm, S.L.U.	4.368
Fidere Screen, S.L.U.	31.495
Fidere Vivienda, S.L.U.	95.689
Fidere Vivienda 2, S.L.U.	44.672
Fidere Vivienda 3, S.L.U.	37.553
Fidere Vivienda 4, S.L.U.	-
Pegarena Sub-Socimi, S.L.U.	1.774
Tourmalet Propco Investments 2015, S.L.U.	9.261
Anetorre Propco, S.L.U.	1.120
<b>TOTAL</b>	<b>409.476</b>

Al 31 diciembre de 2022, el grado de ocupación medio de los activos del Grupo Fidere destinados al arrendamiento es del 91% en base a los metros cuadrados arrendados (86,36% al 31 de diciembre de 2021).

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

Al cierre de los ejercicios 2022 y 2021 no hay ningún elemento de las inversiones inmobiliarias completamente amortizado.

Asimismo, a 31 de diciembre de 2022 y 2021 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 2022 y 2021.

Tal y como se indica en la Nota 15, ciertos activos inmobiliarios se encuentran hipotecados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

La política del Grupo Fidere es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos las inversiones inmobiliarias. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el consejo de administración estima que la cobertura de estas pólizas es suficiente.

## 8. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR

En este epígrafe el Grupo Fidere reconoce el importe pendiente de cobro por los arrendamientos de las viviendas residenciales, al 31 de diciembre del 2022 el importe neto asciende a 1.347.496 euros (1.893.422 euros al 31 de diciembre del 2021). A finales del ejercicio 2021 y durante el ejercicio 2022 la tasa de morosidad se mantiene en términos razonables. De esta forma el consejo de administración a cierre del ejercicio 2022 considera que los niveles de cuentas por cobrar con clientes se van a ir recuperando.

La Sociedad ha evaluado el posible deterioro y riesgo de crédito de sus cuentas por cobrar, y teniendo en consideración las características de los contratos de alquiler y los cobros recibidos hasta la fecha, ha sido necesario reconocer un deterioro al cierre del ejercicio 2022 por importe de 328.622 euros

A continuación, detallamos el importe de las cuentas por cobrar a 31 de diciembre del 2022 y 2021:

(Euros)	31.12.2022	31.12.2021
Clientes por ventas y prestación de servicios	7.349.392	7.566.696
Deterioro de créditos comerciales	(6.001.896)	(5.673.274)
<b>Total</b>	<b>1.347.496</b>	<b>1.893.422</b>

## 9. ARRENDAMIENTOS

Al cierre del ejercicio 2022 y 2021, el Grupo Fidere tiene firmados con los arrendatarios contratos de arrendamiento 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 Fidere .

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 (*)	
	31/12/2022	31/12/2021
Hasta un año	44.765.885	42.579.463
Entre uno y cinco años	183.603.887	172.223.514
Más de cinco años	11.333.333	14.814.200
<b>Total</b>	<b>239.703.105</b>	<b>229.617.177</b>

(\*) Los importes del cuadro anterior incluyen una estimación de los cobros por IBI y gastos de comunidad refacturados que en las cuentas anuales consolidadas se presentan neteando el gasto incurrido por el Grupo Fidere 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 2022 y 2021 son los siguientes:

	Euros	
	31/12/2022	31/12/2021
<b>A largo plazo:</b>		
Otros activos financieros	3.244.646	3.071.863
<b>A corto plazo:</b>		
Créditos a empresas (Nota 19)	37.409.884	337.389
Otros activos financieros	12.091.062	14.853.287
<b>Total</b>	<b>52.745.592</b>	<b>18.262.539</b>

El Grupo Fidere 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 2022 asciende a 3.244.646 euros (3.071.863 euros a 31 de diciembre de 2021).

Al 31 de diciembre del 2022, el importe de "Créditos a empresas" del activo corriente asciende a 37.409.884 euros, que se corresponden con un crédito concedido en el ejercicio 2022 a Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l. el cual no devenga intereses. (Véase Nota 19).

Al 31 de diciembre de 2021, el Grupo Fidere registraba en el epígrafe "otros activos financieros" un importe de 14.853.287 euros, de la financiación que fue otorgada por Citibank a la Sociedad Dominante, que fueron retenidos por la entidad bancaria y se encontraban en una cuenta indisponible hasta que se resolviera un procedimiento administrativo abierto por el Ayuntamiento de Madrid de revisión de la adjudicación a Fidere Gestión de Vivienda y Fidere Vivienda 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. Durante el ejercicio 2022 dicho depósito ha sido devuelto en su totalidad al resolverse favorablemente dicho procedimiento.

Por otro lado, a 31 de diciembre de 2022, el Grupo Fidere registra en este epígrafe principalmente un depósito constituido por la sociedad dependiente Fidere IP 4, S.L.U. "en liquidación", por importe de 12.105.928 euros ante la Caja General de Depósitos, como garantía para hacer frente al 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.

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

Las actividades del Grupo Fidere se encuentran expuestas a diversos riesgos financieros. El programa de gestión del riesgo global del Grupo Fidere 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 Fidere 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 Fidere:

### 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 Fidere 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 Fidere 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 Fidere (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 Fidere si un cliente o contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales.

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

El Grupo Fidere 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 Fidere 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 Fidere reflejados en el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2022 y 2021. Las tablas adjuntas reflejan el análisis de dichos vencimientos de los activos financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021:

Ejercicio 2022:

	Miles de Euros				Total
	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	
Fianzas y depósitos	-	-	11.236	3.245	14.481
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	2.441	-	-	-	2.441
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	48.036	-	-	-	48.036
<b>Total</b>	<b>50.477</b>	<b>-</b>	<b>11.236</b>	<b>3.245</b>	<b>64.958</b>

Ejercicio 2021:

	Miles de Euros				Total
	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	
Fianzas y depósitos	-	-	14.853	3.071	17.924
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	3.518	-	-	-	3.518
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	43.981	-	-	-	43.981
<b>Total</b>	<b>47.499</b>	<b>-</b>	<b>14.853</b>	<b>3.071</b>	<b>65.423</b>

c) Riesgo de liquidez

Se define como el riesgo de que el Grupo Fidere 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 Fidere 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 Fidere.

A continuación, se detalla la exposición del Grupo Fidere al riesgo de liquidez al 31 de diciembre de 2022 y 2021. Las tablas adjuntas reflejan el análisis de los pasivos financieros por fechas contractuales de vencimientos remanentes.

Ejercicio 2022

	Miles de Euros		Total
	Menos de 1 Año	Más de 1 Año	
Pasivos financieros con entidades de crédito	387.811	-	387.811
Otros pasivos no corrientes – fianzas y depósitos	258	10.868	11.126
Pasivos no corrientes mantenidos para la venta	-	-	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (sin incluir saldos con la Administración Pública)	6.051	-	6.051
<b>Total</b>	<b>394.120</b>	<b>10.868</b>	<b>404.988</b>

El Grupo presenta 394.120 miles de euros a menos de un año principalmente, de la clasificación como pasivo corriente de la totalidad de la deuda pendiente del préstamo sindicado (Nota 15) por importe de 387.811.157 euros, cuyo vencimiento se producirá durante el ejercicio 2023 y que está en proceso de refinanciación (Vease Nota 2.9)

	Miles de Euros		
	Menos de 1 Año	Más de 1 Año	Total
Pasivos financieros con entidades de crédito	18.750	375.998	394.748
Otros pasivos no corrientes – fianzas y depósitos	84	11.020	11.104
Pasivos no corrientes mantenidos para la venta	52.333	-	52.333
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (sin incluir saldos con la Administración Pública)	4.715	-	4.715
<b>Total</b>	<b>75.882</b>	<b>387.018</b>	<b>462.900</b>

d) Riesgo de solvencia

A 31 de diciembre de 2022 el endeudamiento financiero neto bancario del Grupo Fidere ascendía a 339.775 miles de euros tal como se muestra en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros
Deuda financiera bruta bancaria:	
Préstamo sindicado	387.811
Tesorería y equivalentes	(48.036)
<b>Endeudamiento financiero neto bancario</b>	<b>339.775</b>

Tal y como se indica en la nota 2.9 de las presentes cuentas anuales, con fecha 17 de marzo de 2023, la Sociedad Dominante y un "pool" de entidades financieras alcanzaron un acuerdo ("indicative term-sheet") para la refinanciación de la deuda financiera, en el que se definían las principales condiciones para la formalización de una nueva financiación con vencimiento a largo plazo. En este sentido, con fecha 28 de abril de 2023 el Grupo y las entidades financieras han formalizado un nuevo contrato de financiación sindicado a largo plazo por importe de 426 millones de euros que, entre otras condiciones, recoge un vencimiento en el ejercicio 2027, el establecimiento de garantías sobre los activos inmobiliarios y un tipo de interés de Euribor a 3 meses más un margen. Como resultado de esta nueva financiación, el Grupo ha cancelado la totalidad del préstamo sindicado descrito en la Nota 15. Asimismo, el contrato de financiación prevé un tramo adicional de 25 millones sujeto a determinadas condiciones previstas en el contrato de financiación.

e) Riesgo de tipo de cambio

El Grupo Fidere 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 con garantía hipotecaria otorgado a Fidere Patrimonio Socimi, S.A. 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 2022 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 SOCIMI, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a cumplir con las obligaciones legales y fiscales descritas en la Nota 1, incluyendo la obligación de distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

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

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

En el caso de que la Sociedad Dominante no cumpliera con los requisitos establecidos en el Régimen o la junta de Accionistas no aprobase la distribución de dividendos propuesta por el consejo de administración, no estarían cumpliendo con la misma, y por tanto deberán tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMIs.

#### h) Riesgo medioambiental

La estrategia del Grupo Fidere se centra en la reducción del impacto ambiental en sus activos inmobiliarios, invertir en las comunidades y personas locales, y mantener los más altos estándares de gobierno corporativo, todo ello basado en un modelo de negocio sostenible.

Para ello, el Grupo Fidere dentro de su plan estratégico para los próximos ejercicios ha definido una estrategia basada en los criterios ESG (Environmental Social Governance) que propone un conjunto de medidas de actuación en su cartera de activos inmobiliarios como son principalmente la reducción de la Huella de Carbono y la adopción de determinadas medidas de eficiencia energética.

En base a ello, el Grupo Fidere ha implementado un plan de reducción de emisiones de cinco años para la cartera de activos inmobiliarios en propiedad, con el objetivo de reducir las emisiones para los activos en propiedad en un 30% para el ejercicio 2025.

El consejo de administración estima que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental al 31 de diciembre de 2022.

## 12. PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS

### Capital

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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 BME Growth 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 BME Growth, perdiendo por tanto el carácter de unipersonal. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el único accionista con participación significativa en la Sociedad es Spanish Residential (REIT) Holdco S.à r.l., con el 98,96% de las acciones.

El valor de cotización del Grupo Fidere al 31 de diciembre de 2022 ha sido de 40,6 euros por acción (13,5 euros al 31 de diciembre de 2021), y el valor de cotización medio en el ejercicio 2022 ha sido de 34,2 euros por acción (13,01 euros al 31 de diciembre de 2021).

### Reservas

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

De acuerdo con la Ley 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.

El desglose de las reservas a 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	Euros	
	31.12.2022	31.12.2021
Reserva legal	2.014.865	2.014.865
Otras reservas	(970)	2.134
<b>Total</b>	<b>2.013.895</b>	<b>2.016.999</b>

Al 31 de diciembre de 2022, la reserva legal de la Sociedad Dominante está totalmente constituida.

#### Acciones Propias

Al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad Dominante mantiene acciones propias por un importe de 82.965 miles de euros.

El movimiento habido durante el ejercicio 2022 y 2021 ha sido el siguiente:

	Número de Acciones	Euros
Saldo al 1 de enero de 2021	-	-
Adiciones	7.330	89.901
Retiros	(7.202)	(92.633)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	128	(2.732)
Adiciones	3.943	96.850
Retiros	(615)	(11.153)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>3.456</b>	<b>82.965</b>

#### Aportaciones de socios

A 31 de diciembre de 2021 el epígrafe de aportaciones de socios ascendía a 77.478.966 euros.

A 31 de diciembre de 2022 no ha habido nuevas aportaciones de socios.

## Reservas en sociedades consolidadas por integración global

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

	Euros	
	31/12/2022	31/12/2021
<b>Reservas en Sociedades Consolidadas por integración global:</b>		
Fidere Vivienda, S.L.U.	(5.996.675)	(6.100.020)
Fidere Vivienda 2, S.L.U.	(4.692.890)	(4.773.766)
Fidere Vivienda 3, S.L.U.	(2.558.584)	(2.602.678)
Fidere Vivienda 4, S.L.U.	(5.920.471)	(6.022.503)
Fidere IP, S.L.U.	485.029	493.388
Fidere IP 2, S.L.U.	1.779.133	1.809.794
Fidere IP 3, S.L.U.	6.089.841	6.174.447
Fidere IP 4, S.L.U., "en liquidación"	(24.266.820)	(24.685.027)
Fidere IP 5, S.L.U.	(297.717)	(302.848)
Fidere IP 6, S.L.U.	(804.217)	(818.077)
Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U.	(2.834.656)	(2.883.508)
Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U.	(942.810)	(959.058)
Fidere Comunidad, S.L.U.	(1.118.970)	(1.138.254)
Fidere Project, S.L.U.	(585.325)	(595.412)
Fidere Screen, S.L.U.	(2.608.999)	(2.653.962)
Fidere Pysma, S.L.U.	1.466.727	1.492.004
Anetorre Propco, S.L.U.	(5.079.630)	(5.167.171)
Tourmalet Propco Investments 2015, S.L.U.	(4.135.028)	(4.206.290)
Pegarena Sub-Socimi, S.L.U.	(2.561.063)	(2.605.200)
<b>Total</b>	<b>(54.603.125)</b>	<b>(55.544.141)</b>

## Política de distribución de dividendos

Las SOCIMIs se hallan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley SOCIMI. Estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

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

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

Con fecha 27 de junio de 2022, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó la distribución con cargo a resultado del ejercicio 2021 de un dividendo por importe de 4.804.171 euros. Con fecha 10 de octubre de 2022 la Sociedad ha acordado la distribución de un dividendo a cuenta por importe de 15.000.000 euros que se ha abonado a través de la compensación de parte del crédito que tenía la

Sociedad Dominante con su accionista mayoritario y en efectivo para los accionistas minoritarios. El consejo de administración formuló los estados contables exigidos por el artículo 277 de la Ley de Sociedades de Capital, donde se pusieron de manifiesto los criterios de liquidez suficiente para distribuir el dividendo a cuenta, según detalle:

<b><u>ESTADO CONTABLE DE LIQUIDEZ</u></b>	
<b><u>Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.</u></b>	
<i>(Euros)</i>	
<i>Crédito con Accionista Mayoritario</i>	<i>52.000.000</i>
<i>Liquidez disponible a 27 de septiembre de 2022</i>	<i>15.599.224</i>
<b>+ COBROS ESTIMADOS</b>	
<i>Del 28 de septiembre de 2022 al 27 de septiembre de 2023</i>	<i>-</i>
<b>- PAGOS ESTIMADOS</b>	
<i>Del 28 de septiembre de 2022 al 27 de septiembre de 2023</i>	<i>(2.135.980)</i>
<b>=LIQUIDEZ DISPONIBLE ESTIMADA A 27 DE SEPTIEMBRE DE 2023</b>	<b>65.463.244</b>

### Gestión del capital

El Grupo Fidere 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 Fidere 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 Fidere puede entrar a formar parte del capital según las necesidades del Grupo Fidere.

Las sociedades del Grupo Fidere, 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 SOCIMI.

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

Miles de euros	31/12/2022	31/12/2021
Total endeudamiento financiero con terceros	387.811	394.748
Menos- Efectivo y otros medios equivalentes	(48.036)	(43.981)
I) Deuda con terceros neta	339.775	350.767
II) Otras deudas vinculadas	163.601	223.305
III) Patrimonio neto	41.403	35.971
IV) Total (IV=I+II+III)	544.779	610.043
<b>Ratio de endeudamiento neto con terceros (I/IV)</b>	<b>62,37%</b>	<b>57,50%</b>

### 13. SUBVENCIONES DE CAPITAL

Dentro del epígrafe "Otros pasivos financieros" del pasivo financiero a largo y corto plazo del balance consolidado adjunto, el Grupo Fidere 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 2022 y 2021 ha sido el siguiente:

#### Ejercicio 2022:

	31/12/2021	Altas	Euros Trasposos	Aplicaciones	31/12/2022
Subvenciones a largo plazo (Nota 15)	6.296.241	-	(82.881)	-	6.213.360
Subvenciones a corto plazo (Nota 15)	82.881	-	82.881	(82.881)	82.881
<b>Total</b>	<b>6.379.122</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(82.881)</b>	<b>6.296.241</b>

#### Ejercicio 2021:

	31/12/2020	Altas	Euros Trasposos	Aplicaciones	31/12/2021
Subvenciones a largo plazo (Nota 15)	6.379.122	-	(82.881)	-	6.296.241
Subvenciones a corto plazo (Nota 15)	82.881	-	82.881	(82.881)	82.881
<b>Total</b>	<b>6.462.003</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(82.881)</b>	<b>6.379.122</b>

Durante el ejercicio 2022 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, mismo importe que en 2021. Adicionalmente, dentro de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias hay otras pequeñas subvenciones concedidas en el año.

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 2022 y 2021 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, 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 (TEAC). El 14 de junio de 2021 le fue notificada a Fidere IP 4 la resolución del TEAC, de 15 de abril de 2021 y número de reclamación 5910/2018, por

la cual se estima parcialmente la reclamación interpuesta contra el Acuerdo de Declaración de Responsabilidad Solidaria. En concreto, el TEAC anula el Acuerdo de Declaración de Responsabilidad Solidaria y ordena retrotraer actuaciones a fin de que se ponga de manifiesto a Fidere IP 4 el acuerdo de liquidación, de 16 de abril de 2018, con número de referencia 72795686, notificado al deudor principal, Grupo Isolux Corsán, el 18 de abril de 2018 y del que resulta la deuda que es objeto de derivación en el presente procedimiento.

- FIDERE IP 4 interpuso recurso contencioso-administrativo, el pasado 30 de julio de 2021, contra la resolución del TEAC, de 15 de abril de 2021, que fue admitido a trámite- Procedimiento Ordinario 2516/2021- por la sección séptima de la Sala de lo Contencioso- Administrativo de la Audiencia Nacional mediante decreto dictado el 18 de noviembre de 2021. Con fecha 20 de mayo de 2022 se dio traslado a FIDERE IP 4 para formalizar demanda, que se presentó el día 17 de junio de 2022. Tras la contestación por parte del Abogado del Estado al escrito de demanda, el pasado 26 de octubre de 2022, FIDERE IP 4 presentó escrito de conclusiones que se encuentra pendiente de resolución.
- El 31 de agosto de 2021, le fue notificado a Fidere IP 4 acuerdo de ejecución nº 101/21, por el cual se da cumplimiento a lo resuelto por el TEAC, (i) se anula el Acuerdo de Declaración de Responsabilidad Solidaria, de 5 de junio de 2018, por el que se declaró a Fidere IP 4 responsable de la deuda de Grupo Isolux Corsán; (ii) se retrotraen las actuaciones en el procedimiento; y (iii) se pone de manifiesto el acuerdo de liquidación de la deuda objeto de derivación, abriendo un plazo para formular alegaciones. El 21 de septiembre de 2021, Fidere IP 4, presentó alegaciones en el Procedimiento de Declaración de Responsabilidad Tributaria, cuya retroacción fue acordada por el acuerdo de ejecución nº 101/21. En noviembre de 2021 se puso a FIDERE IP 4 de manifiesto el Acuerdo de Ejecución de la Resolución del TEAC, de 22 de febrero de 2021 (CF98/21), dictado el 11 de noviembre de 2021, por el cual se comunicaba al obligado principal, Grupo Isolux Corsán, la deuda objeto de derivación en el Procedimiento de Declaración de Responsabilidad Tributaria en sustitución de la anterior. En concreto, la nueva deuda por el Impuesto sobre Sociedades ejercicio 2009 asciende a una cuantía de 9.782.567,91 euros, de los cuales 7.463.216,04 euros corresponden a la deuda dejada de ingresar y 2.319.351,87 euros corresponden a los intereses de demora. FIDERE IP 4 presentó nuevas alegaciones el 25 de noviembre de 2021. Finalmente, la Delegación Central de Grandes Contribuyentes dictó nuevo Acuerdo de Declaración de Responsabilidad Solidaria, el día 1 de diciembre de 2021, con número de referencia 2021GRT97410127F.
- El 27 de abril de 2022, Fidere IP 4 presentó solicitud de suspensión automática con depósito de dinero en la Caja General de Depósitos en favor de Hacienda Pública por cuantía de 12.105.927,79 euros. El pasado 20 de mayo de 2022, Fidere IP 4 recibió comunicación de la Delegación Central de Grandes Contribuyentes por la cual se declaraba la suspensión automática de la ejecución del nuevo Acuerdo de Declaración de Responsabilidad Solidaria.
- El 27 de diciembre de 2021, Fidere IP 4 interpuso reclamación económico-administrativa contra dicho Acuerdo de Declaración de Responsabilidad Solidaria. Se presentaron las alegaciones el pasado 18 de abril de 2022 y, a fecha actual, la reclamación se encuentra pendiente de resolución.
- En consecuencia, a fecha actual se encuentra pendiente (i) la resolución del procedimiento contencioso-administrativo relativo al recurso contencioso-administrativo interpuesto contra la resolución del TEAC, de 15 de abril de 2021, con número de reclamación 00/05910/2018; (ii) la resolución del TEAC de la reclamación económico-administrativa interpuesta contra el nuevo Acuerdo de Declaración de Responsabilidad Solidaria con número de referencia 2021GRT97410127F; y (iii) la resolución del TEAC de la reclamación económico-administrativa interpuesta contra el requerimiento de pago con número de referencia R2885222006269.

Siguiendo las bases y normas contables con las que se elaboran estos estados financieros consolidados, el consejo de administración al cierre del ejercicio 2020 decidió registrar 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). En el ejercicio 2021, tras la evolución positiva de las reclamaciones judiciales procedieron a la reversión de 15.885.432 euros, siendo la provisión al cierre del ejercicio 2021 de 13.600.000 euros (mismo importe al cierre del ejercicio 2022), al provisionar la nueva cuantía objeto de derivación, más los intereses y recargos correspondientes. 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 la nueva cuantía de derivación de responsabilidad tributaria más los intereses y recargos, la misma únicamente afecta a la sociedad Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación) y, por lo tanto, se limita al total de sus activos, sin existir una

posible derivación de responsabilidad de la misma al resto de sociedades integrantes del Grupo Fidere 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 Pascal Emmanuel Bossy.

De conformidad con el análisis realizado por los asesores legales del Grupo Fidere, los miembros del consejo de administración de la Sociedad Dominante 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. El consejo de administración irá 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**

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, prevaricación, 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.

El juicio oral ante la Sección 5ª de la Audiencia Provincial de Madrid se ha celebrado en noviembre de 2021. Al finalizar la práctica de la prueba, una de las acusaciones (la EMVS) retiró la acusación y solicitó la absolución de los acusados y Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U. y Fidere Vivienda, S.L.U. También el Ministerio Fiscal mantuvo su pretensión absolutoria. El juicio quedó visto para sentencia el 22 de noviembre de 2021.

El 28 de enero de 2022, la Sección 5ª de la Audiencia Provincial de Madrid dictó sentencia firme absolutoria de las partes acusadas y en mayo de 2022 se recuperó el aval de 29 millones.



## 15. PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

Los saldos de las cuentas de estos epígrafes, al cierre de los ejercicios 2022 y 2021, son los siguientes:

	Euros	
	31/12/2022	31/12/2021
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	-	375.998.131
Subvenciones de capital (Nota 13)	6.296.241	6.296.241
Otros pasivos financieros	4.571.742	4.723.748
Deudas con empresas vinculadas a largo plazo (Nota 19)	133.007.907	140.803.373
<b>Total Deudas a largo plazo</b>	<b>143.875.890</b>	<b>527.821.493</b>
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	387.811.157	18.749.956
Pasivos no corrientes mantenidos para la venta	-	52.333.498
Subvenciones de capital (Nota 13)	82.881	82.881
Otros pasivos financieros	175.483	973
Deudas con empresas vinculadas a corto plazo (Nota 19)	30.593.424	30.167.860
<b>Total Deudas a corto plazo</b>	<b>418.662.945</b>	<b>101.335.168</b>
<b>Total Deudas financieras a corto y largo plazo</b>	<b>562.538.835</b>	<b>629.156.661</b>

El valor razonable de la deuda financiera no difiere de su valor contable al 31 de diciembre de 2022 y 2021. 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 Fidere a 31 de diciembre de 2022 se desglosa de la siguiente

Sociedad	Fecha inicio	Último vencimiento	Euros			Entidad Bancaria
			Nominal	Pendiente a 31/12/2022	Pendiente a 31/12/2021	
Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U.	19/04/2018	15/08/2023	42.227.665	39.464.129	40.073.549	Citibank Europe
Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U.	19/04/2018	15/08/2023	81.232.710	40.822.100	41.459.638	Citibank Europe
Fidere Vivienda, S.L.U.	19/04/2018	15/08/2023	100.035.278	93.475.530	94.928.640	Citibank Europe
Fidere Vivienda 2, S.L.U.	19/04/2018	15/08/2023	53.002.126	49.530.506	50.297.885	Citibank Europe
Fidere Vivienda 3, S.L.U.	19/04/2018	15/08/2023	46.545.786	38.697.610	40.114.111	Citibank Europe
Fidere Vivienda 4, S.L.U.	19/04/2018	15/08/2023	55.145.400	-	-	Citibank Europe
Fidere IP, S.L.U.	19/04/2018	15/08/2023	13.912.834	12.694.232	12.890.934	Citibank Europe
Fidere IP 2, S.L.U.	19/04/2018	15/08/2023	38.509.920	35.670.725	36.221.634	Citibank Europe
Fidere IP 3, S.L.U.	19/04/2018	15/08/2023	38.937.270	34.997.890	35.541.716	Citibank Europe
Fidere IP 6, S.L.U.	19/04/2018	15/08/2023	8.463.476	7.926.291	8.030.566	Citibank Europe
Fidere Comunidad, S.L.U.	19/04/2018	15/08/2023	32.228.725	17.412.845	17.694.738	Citibank Europe
Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.	19/04/2018	15/08/2023	4.327.833	17.119.299	17.494.676	Citibank Europe
<b>TOTAL</b>			<b>571.569.023</b>	<b>387.811.157</b>	<b>394.748.087</b>	

### a) Deudas con entidades de créditos

El epígrafe "Deudas con entidades de crédito a largo plazo" corresponde al préstamo sindicado con garantía hipotecaria otorgado a la Sociedad Dominante y a varias de sus filiales por la entidad bancaria Citibank Europe por importe de 513.000.001 euros, además de una línea de crédito de CAPEX de un importe de disposición máxima de 18.000.000 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 2022 es cero. En noviembre de 2018, se produjo la sindicación del citado préstamo con nuevos bancos acreedores, si bien, Citibank permanece como banco principal.

El valor en libros del préstamo sindicado de Citibank Europe a 31 de diciembre de 2022 asciende a 386.149.924 euros (449.296.120 euros a 31 de diciembre del 2021) que se encuentra minorado por los gastos de formalización por importe de 658.885 euros (1.957.096 euros a 31 de diciembre del 2021).

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 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. El consejo de administración de la Sociedad Dominante ha evaluado que dichas ratios se cumplen a 31 de diciembre de 2022 y no prevén que se vayan a incumplir en el próximo ejercicio.
- (iii) Adicionalmente el Grupo Fidere aportó activos como garantía hipotecaria para la devolución del préstamo (véase Nota 7).

#### Vencimiento de la deuda:

Si bien la fecha de vencimiento inicial del préstamo sindicado se establecía en 2020 teniendo la Sociedad la opción de prorrogar su vencimiento anualmente hasta el ejercicio 2023, el 6 de noviembre del 2020 la Sociedad firmó una adenda sobre el contrato inicial a partir de la cual se establece un único vencimiento durante el ejercicio 2023, no cambiando el tipo de interés ni ninguna otra condición. Junto con este acuerdo se llevó a cabo la ratificación de todas las garantías otorgadas por la Sociedad.

Con fecha 17 de marzo de 2023, la Sociedad Dominante y un "pool" de entidades financieras alcanzaron un acuerdo ("indicative term-sheet") para la refinanciación de la deuda financiera, en el que se definían las principales condiciones para la formalización de una nueva financiación con vencimiento a largo plazo. En este sentido, con fecha 28 de abril de 2023 el Grupo y las entidades financieras han formalizado un nuevo contrato de financiación sindicado a largo plazo por importe de 426 millones de euros, que entre otras condiciones, recoge un vencimiento en el ejercicio 2027, el establecimiento de garantías sobre los activos inmobiliarios y un tipo de interés de Euribor a 3 meses más un margen. Como resultado de esta nueva financiación, el Grupo ha cancelado la totalidad del préstamo sindicado descrito en la Nota 15. Asimismo, el contrato de financiación prevé un tramo adicional de 25 millones sujeto a determinadas condiciones previstas en el contrato de financiación.

Este hecho permitirá adecuar el servicio de la deuda a las expectativas de generación de recursos del Grupo (Véase Nota 2.9).

Conforme a los términos de los contratos de financiación suscritos por la Sociedad Dominante, los fondos obtenidos en la venta de viviendas deben ser destinados en parte a la amortización de la deuda

Asimismo, bajo el epígrafe de "Deudas a corto plazo" del balance adjunto, la Sociedad registra el importe que Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. mantiene como crédito dispuesto (línea CAPEX). El Grupo Fidere junto con la refinanciación detallada anteriormente, 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 2022 se ha dispuesto de 17.119.299 Euros.

Los gastos financieros derivados de las deudas con entidades de crédito ascienden a 11.641.292 euros en el ejercicio 2022 (11.364.950 euros en el ejercicio 2021) y se encuentran registrados en el epígrafe "Gastos financieros por deudas con terceros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. A 31 de diciembre de 2022 la Sociedad tiene contabilizados 2.320.118 euros de intereses devengados y pendientes de pago (1.255.280 euros a 31 de diciembre de 2021).

Adicionalmente, se han registrado en el epígrafe "Gastos financieros por deudas con terceros", la amortización de los gastos de formalización por importe de 1.298.211 euros hasta el 31 de diciembre de 2022 (1.377.993 a 31 de diciembre de 2021) y otros intereses derivados de la tenencia de cuentas bancarias por importe de 141.579 euros (182.584 euros a 31 de diciembre de 2021).

#### Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta

Los pasivos no corrientes mantenidos para la venta por importe de 52.333.498 euros al cierre del ejercicio 2021 se correspondían con el importe de las deudas con entidades de crédito de la sociedad Fidere Vivienda 4, S.L.U. que se reclasificaron a este epígrafe dado que el consejo de administración del Grupo Fidere tomaron la decisión de venta de los activos inmobiliarios propiedad de esta Sociedad antes del cierre del ejercicio 2021. Durante el ejercicio 2022 se ha materializado la operación de venta de los activos y amortización de la deuda asociada a los mismos.

### Otros pasivos financieros

El epígrafe "Otros pasivos financieros a largo plazo" incluye a 31 de diciembre de 2022 un importe de 4.571.742 euros correspondiente a las fianzas recibidas de clientes relacionadas con los alquileres (4.723.748 euros a 31 de diciembre de 2021).

El epígrafe "Otros pasivos financieros a corto plazo" incluye a 31 de diciembre de 2022 un importe de 175.483 euros en concepto de otras deudas a corto plazo con terceros (973 euros a 31 de diciembre de 2021).

El detalle por vencimientos al 31 de diciembre de 2022 de los pasivos financieros es el siguiente:

Ejercicio 2022	Euros				Total
	2023	2024	2025 y siguientes	No determinado	
Deudas con entidades de crédito	387.811.157	-	-	-	387.811.157
Subvenciones de capital	82.881	82.881	6.130.479	-	6.296.141
Otros pasivos financieros	-	-	-	4.571.742	4.571.742
Otras deudas	175.483	-	-	-	175.483
<b>Total</b>	<b>388.069.521</b>	<b>82.881</b>	<b>6.130.479</b>	<b>4.571.742</b>	<b>398.854.623</b>

A continuación, se incluye una conciliación del valor en libros de los pasivos originados por la actividad de financiación en el ejercicio 2022 distinguiendo separadamente los cambios que generan flujos de efectivo de aquellos que no lo hacen:

	Miles de Euros			
	01/01/2022	Flujos de Caja	Imputación PyG intereses y gastos formalización	31/12/2022
Préstamo con entidades de crédito	394.748	(20.018)	13.081	387.811
Pasivos no corrientes mantenidos la venta	52.333	(52.333)	-	-
Deuda con empresas vinculadas	170.971	(10.692)	3.322	163.601
<b>Total pasivos de actividades de financiación</b>	<b>618.052</b>	<b>(83.043)</b>	<b>16.403</b>	<b>551.412</b>

## 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.

	31/12/2022	31/12/2021
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	37	29
Ratio de operaciones pagadas	37	28
Ratio de operaciones pendientes de pago.	54	55
	<b>Euros</b>	<b>Euros</b>
Total pagos realizados	44.395.702	34.374.019
Total pagos pendientes	1.353.179	2.408.228

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.

A continuación, se detalla el volumen monetario y número de facturas pagadas dentro del plazo legal establecido:

	2022
Volumen monetario (euros)	33.529.389
Porcentaje sobre el total de pagos realizados	76,12%
Número de facturas	105.742
Porcentaje sobre el total de facturas	91,58%

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	
	2022	2021
<b>Saldos deudores no corrientes:</b>		
Activos por impuesto diferido	10.083	10.083
<b>Saldos deudores corrientes:</b>		
Activos por impuesto corriente	-	597
Hacienda Pública deudora por IS	595.178	524.648
Hacienda Pública deudora por retenciones practicadas	48.824	48.468
Hacienda Pública por otras Retenciones	33.748	4.580
Hacienda Pública deudora por IVA	49.822	40.462
<b>Total</b>	<b>737.655</b>	<b>626.838</b>
<b>Saldos acreedores corrientes:</b>		
Pasivos por impuesto corriente	236.380	119.919
Hacienda Pública acreedora otros (IBI, IAE)	28.285	1.523
Hacienda Pública acreedora por IVA	54.744	91.735
Hacienda Pública IVA repercutido	9.267	2.651
Hacienda Pública acreedora por IRPF	79.435	95.006
Hacienda Pública acreedora por IGIC	-	207
<b>Total</b>	<b>408.111</b>	<b>311.041</b>

## 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 Fidere de los ejercicios 2022 y 2021 es la siguiente:

	Euros	
	2.022	2.021
Resultado contable antes de impuestos	25.574.443	5.956.190
Diferencias permanentes	714.353	847.495
Diferencias temporales	2.748.431	(12.901.033)
Limitación en la deducibilidad de gastos Financieros (Art. 20 L.I.S.)	3.598.516	3.265.928
Gastos no deducibles por deterioro de insolvencias	(59.739)	60.584
Provisiones gastos no deducibles	(656.646)	(16.086.744)
30% importe gastos de amortiz. Contable	(133.700)	(140.801)
<b>Base imponible fiscal</b>	<b>29.037.227</b>	<b>(6.097.348)</b>
Base imponible 0%	28.946.040	(7.024.202)
Base imponible 25%	(764.067)	926.854
Compensación Bases Imponibles Negativas	(355.952)	(239.318)
Cuota fiscal 0%	-	-
Cuota fiscal 25%	(280.005)	(171.884)
<b>Gasto / ingreso por Impuestos sobre beneficios</b>	<b>(212.635)</b>	<b>(171.884)</b>

## 17.3. Activos por impuesto diferidos registrados

No se ha producido movimiento en este epígrafe del estado de situación financiera consolidado durante el ejercicio 2022, manteniéndose el importe de los activos por impuesto diferido en 10.083 euros a finales del ejercicio 2022 y 2021.

Los activos por impuesto diferido indicados anteriormente han sido registrados en el balance consolidado al 31 de diciembre de 2022 por considerar el consejo de administración del Grupo que, conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros del Grupo Fidere, 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 2022, 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
2020	2.246.410
2021	1.600.429
<b>Total</b>	<b>8.425.653</b>

Al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad Dominante y las sociedades dependientes se encuentran acogidas al régimen fiscal SOCIMI, a excepción de Fidere IP 6, S.L.U., Fidere Screen, S.L.U., Fidere Projects, S.L.U., Fidere Prysmá, S.L.U. que se han acogido al régimen EDAV, de 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 IP 2, S.L.U.

y Fidere IP 3, S.L.U., que han renunciado al régimen SOCIMI con efectos desde el 1 de enero de 2020. Por tanto, estas sociedades tributan bajo el régimen general del Impuesto sobre Sociedades en el ejercicio 2022. 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.

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%.

#### 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 2022 el Grupo Fidere 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). El consejo de administración 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.

Adicionalmente, de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Adicional Novena del Real Decreto Ley 11/2020 de 31 de marzo y la Disposición Adicional 1ª del Real Decreto Ley 15/2020 de 21 de abril, el periodo comprendido entre el 14 de marzo y el 30 de mayo de 2020 no computará a efectos de los plazos de prescripción establecidos en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, por lo que los plazos habituales se ven ampliados en 78 días adicionales.

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

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

### 18. INGRESOS Y GASTOS

#### 18.1 Importe neto de la cifra de negocios

En este epígrafe el Grupo Fidere registra el ingreso derivado de las rentas de arrendamiento de los activos inmobiliarios descritos en la Nota 7. El detalle de este epígrafe, por comunidad autónoma, al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

Zona	Euros	
	31/12/2022 Ingresos	31/12/2021 Ingresos
Comunidad de Madrid	44.285.790	39.468.312
Cataluña	360	35.069
Castilla La Mancha	392.856	369.027
Andalucía	57.119	1.555
Región de Murcia	-	203.363
Comunidad Valenciana	28.922	-
Castilla y León	-	164.903
<b>Total</b>	<b>44.765.047</b>	<b>40.242.229</b>

La facturación del Grupo Fidere, durante el ejercicio 2022 y 2021, se efectuó en su totalidad en el territorio nacional, principalmente en la Comunidad de Madrid (Nota 7).

## 18.2 Servicios exteriores y tributos

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	Euros	
	2022	2021
Reparaciones y conservación	4.731.722	5.457.503
Servicios de profesionales independientes	4.971.072	5.561.681
Servicios profesionales con entidades vinculadas (Nota 19)	7.836.170	6.700.584
Primas de seguros	187.990	159.460
Servicios bancarios	256.064	175.475
Publicidad y propaganda	101.896	330.084
Suministros	675.984	870.682
Otros Gastos y Servicios	149.599	239.745
Tributos	2.545.269	3.395.156
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	324.942	1.339.514
Otros gastos de gestión corriente	1.239.370	1.441.493
<b>Total</b>	<b>23.020.058</b>	<b>25.671.377</b>

Dentro del epígrafe de Servicios Exteriores el Grupo Fidere 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 Fidere registra los gastos de auditoría entre otros. Durante el ejercicio 2022 y 2021, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y otros servicios prestados por Deloitte, S.L. fueron los siguientes:

	Euros	
	2022	2021
Servicios de Auditoría	298.200	303.000
Otros servicios relacionados con la auditoría	74.550	70.000
<b>Total Servicios de Auditoría y Relacionados</b>	<b>372.750</b>	<b>373.000</b>

Durante el ejercicio 2022 y el ejercicio 2021, el auditor Deloitte, S.L. no ha prestado al Grupo Fidere ningún otro servicio diferente a los descritos en el cuadro anterior.

### 18.3 Aportación al resultado consolidado

La aportación al resultado consolidado por Sociedades es el siguiente:

	Euros	
	2022	2021
Fidere Patrimonio SOCIMI S.A.	(1.694.398)	(1.056.648)
Fidere Gestión Vivienda, S.L.U.	128.095	(1.249.433)
Fidere Gestión Vivienda 2, S.L.U.	(154.094)	(539.051)
Fidere Comunidad, S.L.U.	(123.264)	(219.460)
Fidere Vivienda, S.L.U.	476.621	(432.762)
Fidere Vivienda 2, S.L.U.	(205.440)	(1.175.641)
Fidere Vivienda 3, S.L.U.	17.443	(528.686)
Fidere Vivienda 4, S.L.U.	28.886.470	(436.162)
Fidere IP, S.L.U.	(95.958)	(274.457)
Fidere IP 2, S.L.U.	(88.930)	(763.312)
Fidere IP 3, S.L.U.	(94.756)	(174.987)
Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación)	535.086	16.251.775
Fidere IP 5, S.L.U.	455.219	98.872
Fidere IP 6, S.L.U.	(103.040)	(49.371)
Fidere Project, S.L.U.	181.628	239.318
Fidere Screen, S.L.U.	(568.982)	(607.318)
Fidere Pysma, S.L.U.	(59.175)	(171.539)
Anetorre Propco, S.L.U.	(21.917)	(630.417)
Tourmalet Propco Investment 2015, S.L.U.	(1.321.053)	(1.805.884)
Pegarena Sub-Socimi, S.L.U.	(787.747)	(690.531)
<b>Total</b>	<b>25.361.808</b>	<b>5.784.306</b>

### 18.4 Beneficio por acción

#### Resultado básico por acción

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

El detalle del cálculo de las ganancias (pérdidas) por acción básica a 31 de diciembre de 2022 y 2021 es como sigue:

	Euros	
	31/12/2022	31/12/2021
Beneficio (Pérdida) del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante	25.361.808	5.784.306
Nº medio ponderado de acciones ordinarias en circulación (en títulos)	10.074.324	10.074.324
<b>Ganancias (Pérdidas) por acción básicas</b>	<b>2,52</b>	<b>0,57</b>

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

	Euros	
	31/12/2022	31/12/2021
Acciones ordinarias (al inicio del ejercicio)	10.074.324	10.074.324
Ampliación de Capital Social	-	-
<b>Número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación al 31 de diciembre (en títulos)</b>	<b>10.074.324</b>	<b>10.074.324</b>

### 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 2022 y 2021, el resultado básico por acción de las actividades continuadas y el resultado básico por acción de las actividades interrumpidas coinciden con el diluido por no darse estas circunstancias.

### **18.5 Ingresos financieros**

Los ingresos financieros registrados durante el ejercicio 2022 ascienden a 874.535 euros (668.664 euros a 31 de diciembre de 2021).

## **19 OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS**

El detalle de los saldos mantenidos con empresas vinculadas durante los ejercicios 2022 y 2021 así como el detalle de las principales transacciones realizadas con dichas sociedades se indica a continuación:

### Ejercicio 2022:

Ejercicio 2022	Euros					
	Saldos				Transacciones	
	Deudores		Acreedores		Servicios Recibidos	Gastos financieros
	Financieros	Comerciales	Financieros	Comerciales	(Nota 18.2)	
	(Nota 10)		(Nota 15)			
Tethys Investment S.à r.l.	(62.215)	-	(23.844.024)	-	-	(2.213.729)
Tethys Investment II S.à r.l.	-	-	(3.179.541)	-	-	-
Spanish Residential Holdco S.à r.l.	37.265.163	-	(75.569.448)	-	-	(620.659)
Fidere Residencial, S.L.U.	-	-	-	(356.244)	-	-
Anticipa Real Estate, S.L.U.	136.360	34	-	(82.585)	(347.076)	-
Tethys Topco Sarl	-	-	(49.012.370)	-	-	-
Titanium Investment S.à r.l.	-	-	(979.924)	-	-	(62.159)
Pirineos Super Topco S.à r.l.	-	-	(9.951.079)	-	-	(377.841)
Pirineos Investment S.à r.l.	-	-	(1.064.945)	-	-	(47.404)
Testa Home, S.L.	-	-	-	(184.649)	(7.489.094)	-
Testa Residencial SOCIMI, S.A.	(115)	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>37.340.193</b>	<b>34</b>	<b>(163.601.331)</b>	<b>(623.478)</b>	<b>(7.836.170)</b>	<b>(3.321.792)</b>

Ejercicio 2021:

Ejercicio 2021	Euros					
	Saldos				Transacciones	
	Deudores		Acreedores		Servicios Recibidos	
	Financieros	Comerciales	Financieros	Comerciales	Gastos financieros	
Tethys Investment S.à r.l.	-	-	(22.838.222)	-	-	(336.559)
Tethys Investment II S.à r.l.	-	-	(3.840.887)	-	-	(8.257)
Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l.	75.000	-	(81.109.000)	-	-	(1.700.166)
Moriarti Investments, S.L.U.	64.447	-	-	-	-	-
Lavisier Investments, S.L.U.	20.000	-	-	-	-	-
Fidere Residencial, S.L.U.	202.452	-	34.632	(32.939)	-	-
Anticipa Real Estate, S.L.U.	2.180	258.209	-	(109.184)	(482.008)	-
Studios Corcoya III; S.L.U.	20.000	-	-	-	-	-
Tethys Topco Sarl	-	-	(48.160.370)	-	-	(160.371)
Titanium Investment S.à r.l.	-	-	(2.887.754)	-	-	(127.380)
Tethys Investment Sarl	(62.213)	-	-	-	-	-
Pirineos Super Topco S.à r.l.	-	-	(10.373.238)	-	-	(822.780)
Pirineos Investment S.à r.l.	13.001	-	(1.766.607)	-	-	(69.932)
Pirineos AM Investment, S.A.R.L.	-	-	-	-	-	(632)
Testa Home, S.L.	(189)	-	(249)	(418.476)	(6.218.576)	-
Testa Residencial SOCIMI, S.A.	2.711	-	160	-	-	-
Angol	-	-	(29.698)	-	-	-
<b>Total</b>	<b>337.389</b>	<b>258.209</b>	<b>(170.971.233)</b>	<b>(560.599)</b>	<b>(6.700.584)</b>	<b>(3.226.077)</b>

La Sociedad Dominante tiene dos contratos de préstamo formalizados con Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l. El 8 de junio de 2022, firmó un contrato de préstamo por importe de 34.320.435 euros, y el 9 de junio de 2022, firmó otro contrato de préstamo por importe de 17.679.565 euros, con vencimientos anuales. Con fecha 10 de octubre de 2022, la Sociedad Dominante acordó distribuir un dividendo a cuenta por importe total de 15.000.000 euros. No obstante, el socio mayoritario (la sociedad Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l.) optó por la compensación parcial de los citados derechos de crédito que tenía frente a la Sociedad Dominante, con lo que al cierre de 31 de diciembre de 2022 el importe pendiente de abonar por parte de la Sociedad Dominante a Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l. asciende a 37.265.163 euros.

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

Sociedad	Fecha inicio	Último vencimiento	Miles de euros	
			Interés	Importe a 31/12/2022
<b>Largo plazo:</b>				<b>22.425</b>
Fidere Prysmá, S.L.U.	01/01/2018	01/01/2024	Euribor +1,65%	8.888
Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.	14/06/2019	14/06/2029	2,4%	1.500
Fidere IP 4, S.L.U.	30/12/2016	08/06/2024	2,4%	12.037
<b>Corto plazo:</b>				<b>4.599</b>
Fidere Prysmá, S.L.U.	01/01/2018	01/01/2023	Euribor +1,65%	2.919
Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.		Cash pooling	-	1.680
<b>TOTAL</b>				<b>27.024</b>

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

Sociedad	Fecha inicio	Último vencimiento	Interés	Miles de euros
				Importe a 31/12/2022
<b>Largo plazo:</b>				<b>49.732</b>
Anetorre Propco, S.L.U.	24/05/2019	28/09/2027	3,70%	867
Tourmalet Propco Investments 2015, S.L.U.	24/05/2019	28/09/2027	3,70%	1.948
Pegarena Sub-Socimi, S.L.U.	24/05/2019	28/09/2027	3,70%	4.424
Fidere Screen, S.L.U.	10/07/2018	10/07/2028	1,65%	42.493
<b>Corto plazo:</b>				<b>25.837</b>
Anetorre Propco, S.L.U.	24/05/2019	28/09/2023	3,70%	9.195
Tourmalet Propco Investments 2015, S.L.U.	24/05/2019	28/09/2023	3,70%	9.676
Pegarena Sub-Socimi, S.L.U.	24/05/2019	08/09/2023	3,70%	4.440
Fidere Screen, S.L.U.	10/07/2018	10/07/2023	1,65%	2.526
<b>TOTAL</b>				<b>75.569</b>

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

Sociedad	Fecha inicio	Último vencimiento	Interés	Miles de euros
				Importe a 31/12/2022
<b>Largo plazo:</b>				<b>49.013</b>
Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.	25/11/2021	25/11/2024	1,75%	11.811
Fidere IP 5, S.L.U.	25/11/2021	25/11/2024	1,75%	37.202
<b>TOTAL</b>				<b>49.013</b>

Asumismo, la sociedad Anetorre Propoco, S.L.U., mantiene préstamos hipotecarios con la sociedad luxemburguesa Titanium Investment S.à r.l. por importe de 980 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 con vencimiento el 28 de septiembre de 2027. Dicho préstamo devenga un interés del 3,7% anual.

Adicionalmente, la sociedad Tourmalet Propco Investments 2015, S.L.U., formalizó en el ejercicio 2019 una nueva línea de préstamo por importe total de 13.356 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 9.951 miles de euros. Esta línea de crédito devenga un interés del 3,7% anual.

Además, la sociedad Tourmalet Propco Investments 2015, S.L.U., mantiene préstamos hipotecarios con la sociedad luxemburguesa Pirineos Investment S.à r.l. por importe de 1.065 miles de euros al 31 de diciembre del 2022 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 Testa Home, S.L. 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 2022 la sociedad vinculada Testa Home, S.L. ha prestado servicios al Grupo Fidere por importe de 7.489.094 euros (6.218.576 euros en el ejercicio 2021).

Asimismo, Anticipa Real Estate, S.L. ha prestado servicios a las empresas de Grupo Anetorre Propco, S.L.U., Pegarena Sub-Socimi, S.L.U., y Tourmalet Propco, S.L.U., por un importe de 347.076 euros (mismo importe en el ejercicio 2021), de los cuales se encuentran pendientes de pago a 31 de diciembre de 2022 un importe de 82.585 euros (109.184 euros en el ejercicio 2021).

#### 19.1 Retribuciones a los miembros del consejo de administración y a la Alta Dirección

A la fecha de la formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, el consejo de administración de la Sociedad Dominante está formado por 6 hombres y 3 mujeres (a 31 de diciembre de 2021 estaba formado por 5 hombres y 2 mujeres), y 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 Fidere). 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 miembros del consejo de administración de la Sociedad Dominante.

El Grupo Fidere no tiene suscrito ningún contrato de alta dirección y adicionalmente durante los ejercicios 2022 y 2021 no ha tenido personal, siendo la Sociedad Dominante y el Grupo Fidere gestionada por el consejo de administración de la Sociedad Dominante.

#### **19.2 Información en relación con situaciones de conflicto de interés por parte de los miembros del consejo de administración**

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

#### **21 HECHOS POSTERIORES**

Tal y como se menciona en la nota 2.9 de la memoria consolidada, con fecha 17 de marzo de 2023, la Sociedad Dominante y un "pool" de entidades financieras alcanzaron un acuerdo ("indicative term-sheet") para la refinanciación de la deuda financiera, en el que se definían las principales condiciones para la formalización de una nueva financiación con vencimiento a largo plazo. En este sentido, con fecha 28 de abril de 2023 el Grupo y las entidades financieras han formalizado un nuevo contrato de financiación sindicado a largo plazo por importe de 426 millones de euros que, entre otras condiciones, recoge un vencimiento en el ejercicio 2027, el establecimiento de garantías sobre los activos inmobiliarios y un tipo de interés de Euribor a 3 meses más un margen. Como resultado de esta nueva financiación, el Grupo ha cancelado la totalidad del préstamo sindicado descrito en la Nota15. Asimismo, el contrato de financiación prevé un tramo adicional de 25 millones sujeto a determinadas condiciones previstas en el contrato de financiación.

No se han producido otros hechos relevantes en el Grupo desde el cierre del ejercicio hasta la formulación de las presentes cuentas anuales.

**FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes**

**Informe de Gestión Consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022**

1. Datos clave
2. Actividad del negocio
3. Estados financieros
  - a. Cuenta de resultados
  - b. Balance de situación
  - c. Cash-flow
4. Valoración y cartera de activos
5. La acción de Fidere Patrimonio
6. Actividades de investigación y desarrollo
7. Periodo medio de pago a proveedores
8. Riesgos financieros
9. Hechos posteriores



## 1. DATOS CLAVE

### Datos clave de los resultados

		2022	2021	% Variac.
Total ingresos brutos	M Eur	44,90	40,61	10,6%
Rentas netas	M Eur	21,88	14,94	46,4%
Margen rentas netas	%	48,7%	36,8%	

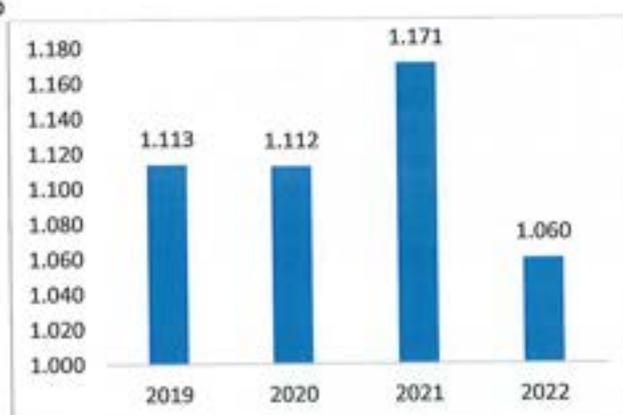
### Datos financieros clave

		2022	2021	% Variac.
Valor bruto de la cartera (GAV)	M Eur	1.059,9	1.171,1	-9,5%
Deuda neta	M Eur	503,4	521,7	-3,5%

### Datos operativos clave

	Unidade	2022	2021	% Variac.
N.º de viviendas	s	5.500	5.797	-5,1%
Superficie (SBA) total	m2	413.588	442.219	-6,5%
Grado de ocupación medio (superficie)	%	90,6%	86,4%	

### Evolución valor de mercado



### Principales magnitudes

- Fidere cuenta con una **cartera de 5.500 viviendas** actualmente, con una ocupación del 90,6%
- **Ingresos de rentas brutas** de 44,90M € en el año: 10,6% vs 2021.
- Valoración de activos inmobiliarios (GAV) de 1.060 M €, -9.5% vs diciembre de 2021, impactada por la venta del activo MEN01 en mes de abril de 2022.

N.º de viviendas  
5.500

Tasa de ocupación  
90,6%

Valor de cartera (GAV)  
1.060 M €

### Estructura organizativa y estrategia

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

- Fidere Vivienda, S.L.U. (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2013).
- Fidere Comunidad, S.L.U. (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2013).
- Fidere Vivienda 2, S.L.U. (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2014).
- Fidere Vivienda 3, S.L.U., (anteriormente denominada Yuncai Investments, S.L.U.), (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2016).
- Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U. (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2016).
- Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U. (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2016).
- Fidere IP, S.L.U. (anteriormente denominada Hercesa Intermediación y Patrimonios, S.L.) (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2017).
- Fidere IP 5, S.L.U. (anteriormente denominada Gestora de Desarrollos y Arrendamientos, S.L.U.) (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2017).
- Fidere Vivienda 4, S.L.U. (anteriormente denominada Dorado Directorship, S.L.U.) (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2017).
- 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 28 de marzo de 2017, Fidere Prysmá, S.L.U. (anteriormente denominada Prygecam Móstoles Vivienda Joven, S.L.U.) se acogió al régimen EDAV con fecha 29 de diciembre de 2011, la entidad Fidere Screen, S.L.U. (anteriormente denominada Summun Inversiones, S.L.U.) se acogió al mismo régimen EDAV con fecha 20 de noviembre de 2019 con efectos 1 de enero de 2019 y la sociedad Fidere Projects, S.L.U. (anteriormente denominada Global Mactan, S.L.U.) que se acogió al régimen EDAV con fecha 8 de mayo de 2020, todas ellas con efectos 1 de enero de ese mismo año. Dichas entidades se denominan "Entidades Asimiladas" a los efectos del régimen SOCIMI.

El Grupo Fidere es propietaria de 5.500 viviendas y 68 locales comerciales, con un valor de mercado de 1.060 millones de euros, según el último informe de valoración de CBRE Valuation Advisory, S.A. y Tecnitasa, S.A. a diciembre de 2022. Los activos están situados principalmente en la Comunidad de Madrid (98% del GAV), con pleno acceso a infraestructuras de transporte, educativas y de comunicación, con diferentes tipologías para satisfacer las necesidades de vivienda de todo tipo de familias.

La estrategia operativa busca prestar el mejor servicio a los inquilinos, mejorar los márgenes y la rentabilidad para los accionistas, generando e incrementando los ingresos de alquiler y la creación de valor mediante una gestión proactiva de su cartera actual y futura.

#### **Novedades del ejercicio 2022:**

El Grupo Fidere ha reconocido 35 millones de euros como resultado de enajenaciones de inmuebles (366 unidades) a lo largo de 2022. Destaca principalmente la venta del activo completo MEN01, con 255 viviendas y 12 locales, realizada en abril de 2022.

La ocupación ha mejorado considerablemente en 2022 pasando de 86,4% a 90,6%.

## 2. ACTIVIDAD DEL NEGOCIO

### Rentas brutas:

Durante el ejercicio de 2022, los ingresos han ascendido a 44,90 M de euros, frente a los 40,61 M del 2021 (10,6%).

### Tasa de ocupación:

La tasa de ocupación de las viviendas es del 90,6%, con un total de 367.263m2 alquilados a diciembre de 2022.

### Perfil de vencimiento de los contratos

De los casi 5.000 contratos de alquiler de vivienda libre en vigor a diciembre de 2022, un 12% vence durante los dos primeros años (11% 2023) y el 88% restante entre los años 2025 a 2029 (32% en 2029). Estos datos se refieren a la duración máxima de cada contrato.

## 3. ESTADOS FINANCIEROS

### 3.a. Cuenta de Resultados

M. Eur	Dic 2022	Dic 2021	% Crec.
<b>Ingresos brutos</b>	<b>44,77</b>	<b>40,24</b>	11,2%
Otros ingresos	0,13	0,37	-64,4%
Costes indirectos	-23,02	-25,67	-10,3%
<b>Margen neto</b>	<b>21,88</b>	<b>14,94</b>	46,4%
<i>Margen neto %</i>	48,7%	36,8%	32,4%
Deterioro y Resultado por enajenaciones del inmovilizado	30,25	1,90	n.d.
Amortizaciones	-11,09	-11,34	-2,1%
Exceso de provisiones	0,00	15,89	n.d.
Subvenciones	0,09	0,08	13,8%
Otros resultados	-0,02	-0,03	-17,5%
Resultado financiero	-15,53	-15,48	0,3%
<b>Resultado consolidado antes de impuestos</b>	<b>25,57</b>	<b>5,96</b>	329,4%
Impuesto sobre beneficios	-0,21	-0,17	23,7%
<b>Resultado neto de impuestos</b>	<b>25,36</b>	<b>5,78</b>	<b>338,5%</b>

- Los **ingresos brutos** ascienden a 44,77M, un 11,2% vs 2021 debido a un aumento de la ocupación y de la renta contratada. El margen neto es de 21,88M vs 14,94M del año anterior, e incluye costes operativos y de estructura.
- La cifra de **amortizaciones** refleja una dotación de 11,09M € en 2022 aplicando el método de amortización lineal.
- Los **gastos financieros** de 15,53 M € incluyen pagos de intereses y amortización de gastos de formalización de préstamos (1,30M €).
- Dentro del apartado de deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado, se incluyen 35,0M € directamente de ventas producidas en 2022.

### 3.b. Balance

<b>Activo (M. Eur)</b>	<b>Dic 2022</b>	<b>Dic 2021</b>	<b>Patrimonio neto y pasivo (M. Eur)</b>	<b>Dic 2022</b>	<b>Dic 2021</b>
<b>Activo no corriente</b>	<b>523,8</b>	<b>533,9</b>	<b>Patrimonio neto</b>	<b>41,4</b>	<b>36,0</b>
Inversiones inmobiliarias	520,5	530,8	Recursos propios	41,4	36,0
Inversiones financieras no corrientes	3,2	3,1	<b>Pasivo no corriente</b>	<b>143,9</b>	<b>527,8</b>
Activos por impuesto diferido	0,0	0,0	Deudas a largo plazo con entidades de crédito	0,0	376,0
			Otros pasivos financieros no corrientes	10,9	11,0
			Deudas con empresas vinculadas a largo plazo	133,0	140,8
<b>Activo corriente</b>	<b>100,2</b>	<b>149,9</b>	<b>Pasivo corriente</b>	<b>438,7</b>	<b>120,0</b>
Activos no corrientes mantenidos para la venta	0,0	87,1	Pasivos no corrientes mantenidos para la venta	0,0	52,3
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2,4	3,5	Provisiones	13,6	13,6
Inversiones financieras corrientes	12,1	14,9	Deudas a corto plazo con entidades de crédito	387,8	18,7
Otros activos financieros corrientes	37,7	0,4	Otros pasivos financieros	0,3	0,1
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	48,0	44,0	Deudas con empresas vinculadas a corto plazo	30,6	30,2
			Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	6,5	5,0
<b>Total activo</b>	<b>624,0</b>	<b>683,8</b>	<b>Total patrimonio neto y pasivo</b>	<b>624,0</b>	<b>683,8</b>

- Las **inversiones inmobiliarias** ascienden a 520,5M € y recoge el coste neto de aquellos activos destinados al alquiler. Durante el año, se han considerado como obras y mejoras en los edificios del grupo un total de 10,2M €. Así mismo, las enajenaciones de viviendas suponen un coste neto de 94,7M €.
- La deuda neta asciende a 503,4 M € a 31 de diciembre de 2022 compuesta por:

<b>Deuda bruta</b>	<b>551,4</b>	<b>618,1</b>
Deuda financiera	387,8	447,1
Deudas empr. vinculadas	163,6	171,0
<b>Caja y equivalentes</b>	<b>-48,0</b>	<b>-44,0</b>
<b>Deuda neta</b>	<b>503,4</b>	<b>574,1</b>

### 3.c. Cash-Flow

M. Eur	2022	2021
<b>Beneficio antes de impuestos</b>	<b>25,6</b>	<b>6,0</b>
<b>Ajustes al resultado</b>	<b>-3,6</b>	<b>10,3</b>
Amortización del inmovilizado	11,1	11,3
Correcciones de valor por deterioro	-0,1	0,5
Ingresos financieros	-0,9	-0,7
Gastos financieros	16,4	16,2
Otros ingresos y gastos	-30,1	-16,9
<b>Cambios en el capital circulante</b>	<b>2,5</b>	<b>14,2</b>
Deudores y otras cuentas a cobrar	0,8	-1,1
Acreedores y otras cuentas a pagar	-0,5	-1,7
Otros activos y pasivos	2,2	17,0
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>	<b>-13,2</b>	<b>-14,1</b>
Pagos de intereses	-14,0	-14,1
Cobros por intereses	0,9	0,7
Pagos por impuesto sobre beneficios	0,0	-0,7
<b>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>	<b>11,3</b>	<b>16,4</b>
<b>Pagos por inversiones</b>	<b>-62,2</b>	<b>-20,8</b>
Inversiones inmobiliarias	-10,2	-20,8
Empresas vinculadas y otros	-52,0	0,0
<b>Cobros por desinversiones</b>	<b>128,9</b>	<b>15,4</b>
Inversiones inmobiliarias	128,9	15,4
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>	<b>66,7</b>	<b>-5,3</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>	<b>-4,9</b>	<b>-0,5</b>
Pago dividendos	-4,9	-0,5
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>	<b>-69,0</b>	<b>-2,8</b>
Emisión de deudas con vinculadas y otros	0,0	33,7
Devolución de deudas con entidades de crédito	-61,6	-36,4
Devolución de vinculadas y otros	-7,4	0,0
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>	<b>-73,9</b>	<b>-3,3</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo	44,0	36,2
Efectivo o equivalentes al final del periodo	48,0	44,0
<b>Aumento/(disminución) neta del efectivo o equivalentes</b>	<b>4,1</b>	<b>7,8</b>

#### 4. Valoración y cartera de activos

##### Valor de la cartera (GAV)

Según los informes de valoración de CBRE Valuation Advisory, S.A. y Tecnitasa, S.A. a fecha de diciembre de 2022, la cartera de Fidere tiene un valor estimado de mercado (GAV) de 1,1 miles de millones de euros a 31 de diciembre de 2022 de euros, un 9,5% inferior a la valoración de diciembre de 2021. Descontando el valor del activo MEN01 (vendido en abril de 2022), la variación sería un 0,4% superior. Esta valoración implica un precio medio de las viviendas de 2.598 euros por metro cuadrado.

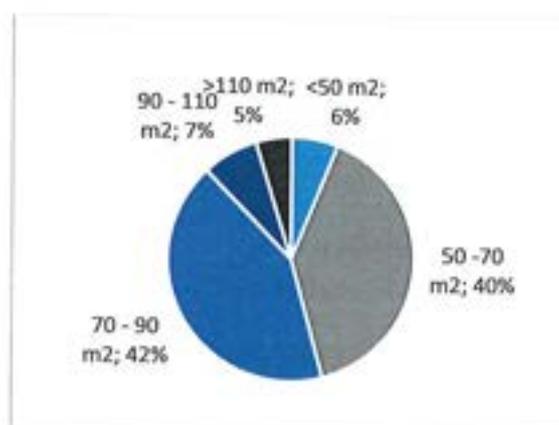
##### Perfil de la cartera

Fidere cuenta con una excelente cartera inmobiliaria, especializada en el segmento residencial de alquiler, y localizada mayoritariamente en la Comunidad de Madrid (98% del GAV).

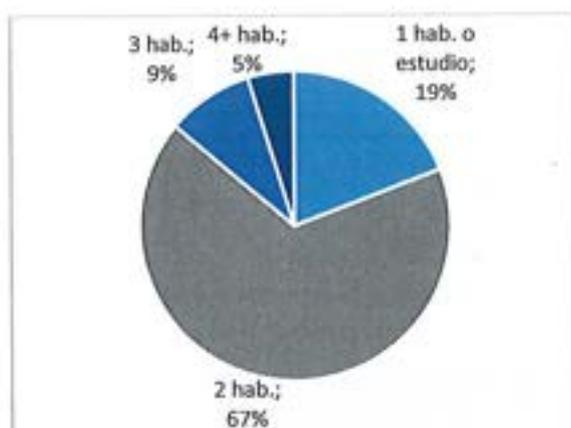
<u>Provincia</u>	<u># Residencial</u>
Madrid	5.368
Guadalajara	64
Málaga	43
Tarragona	15
Barcelona	7
Cádiz	1
Murcia	1
Valladolid	1
	<b>5.500</b>

La mayor parte de nuestros contratos de alquiler (el 96%) son de vivienda libre, de manera que la renta de alquiler se fija libremente entre las partes. Un 4% de los contratos son de renta protegida, en los que la Administración Local fija un límite máximo al precio de alquiler durante un periodo determinado de tiempo.

Por tamaño de la vivienda:



Por nº de habitaciones:



### 5. La acción de Fidere Patrimonio

Las acciones de Fidere Patrimonio han sido admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) a partir del día 29 de junio de 2015. La cotización a cierre del ejercicio 2022 fue de 40,6 eur/acción, siendo la media del mismo ejercicio 34,2 eur/acción.

#### Estructura accionarial

A 31 de diciembre de 2022, el único accionista con participación significativa es Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l., con el 98,96% de las acciones.

### 6. Actividades de Investigación y Desarrollo

EL Grupo no ha incurrido en ningún gasto en materia de investigación y desarrollo durante los ejercicios 2022 y 2021.

### 7. 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.

	31/12/2022	31/12/2021
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	37	29
Ratio de operaciones pagadas	37	28
Ratio de operaciones pendientes de pago.	54	55
	<b>Euros</b>	<b>Euros</b>
Total pagos realizados	44.395.702	34.374.019
Total pagos pendientes	1.353.179	2.408.228

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

A continuación, se detalla el volumen monetario y número de facturas pagadas dentro del plazo legal establecido:

	2022
Volumen monetario (euros)	33.529.389
<i>Porcentaje sobre el total de pagos realizados</i>	76,12%
Número de facturas	105.742
<i>Porcentaje sobre el total de facturas</i>	91,58%

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).

## 8. Riesgos 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:

### **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.

### **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.

### Riesgo de liquidez y solvencia

Se define como el riesgo de que el Grupo Fidere 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 Fidere 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 Fidere.

A 31 de diciembre de 2022 el endeudamiento financiero neto bancario del Grupo ascendía a 339.775 miles de euros tal como se muestra en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros
Deuda financiera bruta bancaria:	
Préstamo sindicado	387.811
Tesorería y equivalentes	(48.036)
Endeudamiento financiero neto bancario	339.775

Con fecha 28 de abril de 2023, la Sociedad y un "pool" de entidades financieras han firmado el nuevo acuerdo de financiación con vencimiento en 2027, donde se han incluido como garantías los activos inmobiliarios.

### 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.

### Riesgo de tipo de interés

El epígrafe "Deudas con entidades de crédito a largo plazo" corresponde principalmente al préstamo bancario con garantía hipotecaria otorgado a Fidere Patrimonio Socimi, S.A. 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 2022 es cero. En noviembre de 2018, se produjo la sindicación del citado préstamo con nuevos bancos acreedores, si bien, Citibank permanece como banco agente.

### Riesgo fiscal

Tanto la Sociedad Dominante como determinadas sociedades dependientes están acogidas al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) (véase Nota 1). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a cumplir con las obligaciones legales y fiscales descritas en la Nota 1, incluyendo la obligación de distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución.

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

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

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.

### **Riesgo medioambiental**

La estrategia del Grupo se centra en la reducción del impacto ambiental en sus activos inmobiliarios, invertir en las comunidades y personas locales, y mantener los más altos estándares de gobierno corporativo, todo ello basado en un modelo de negocio sostenible.

Para ello, el Grupo dentro de su plan estratégico para los próximos ejercicios ha definido una estrategia basada en los criterios ESG (Environmental Social Governance) que propone un conjunto de medidas de actuación en su cartera de activos inmobiliarios como son principalmente la reducción de la Huella de Carbono y la adopción de determinadas medidas de eficiencia energética.

En base a ello, el Grupo ha implementado un plan de reducción de emisiones de cinco años para la cartera de activos inmobiliarios en propiedad, con el objetivo de reducir las emisiones en un 30% para el ejercicio 2025.

Los Administradores estiman que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental al 31 de diciembre de 2022.

### **Riesgo de valoración de los activos y pasivos de balance**

El Grupo a cierre de cada ejercicio solicita a expertos independientes las tasaciones de cada uno de los inmuebles de las sociedades participadas con la finalidad de identificar si hubiera algún deterioro que registrar en el epígrafe de "inversiones inmobiliarias" al comparar el valor de mercado obtenido de la tasación con el valor en libros. Estas valoraciones realizadas por expertos independientes fueron realizadas a cierre de ejercicio dando una valoración global de 1.060 millones de euros.

## **9. Hechos posteriores**

Tal y como se menciona en la nota 2.9 de la memoria consolidada, con fecha 17 de marzo de 2023, la Sociedad Dominante y un "pool" de entidades financieras alcanzaron un acuerdo ("indicative term-sheet") para la refinanciación de la deuda financiera, en el que se definían las principales condiciones para la formalización de una nueva financiación con vencimiento a largo plazo. En este sentido, con fecha 28 de abril de 2023 el Grupo y las entidades financieras han formalizado un nuevo contrato de financiación sindicado a largo plazo por importe de 426 millones de euros que, entre otras condiciones, recoge un vencimiento en el ejercicio 2027, el establecimiento de garantías sobre los activos inmobiliarios y un tipo de interés de Euribor a 3 meses más un margen. Como resultado de esta nueva financiación, el Grupo ha cancelado la totalidad del préstamo sindicado descrito en la Nota15. Asimismo, el contrato de financiación prevé un tramo adicional de 25 millones sujeto a determinadas condiciones previstas en el contrato de financiación.

No se han producido otros hechos relevantes en el Grupo desde el cierre del ejercicio hasta la formulación de las presentes cuentas anuales.

**Fidere Patrimonio SOCIMI S.A.**  
Paseo de la Castellana 257, 2ª planta  
28046 Madrid, España  
+34 91 048 9400



**DILIGENCIA** para hacer constar que las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2022, han sido formuladas por el consejo de administración en fecha 30 de marzo de 2023 y reformuladas con fecha 28 de abril de 2023 comprenden 75 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 75 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la secretaria del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja y las ocho hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 28 de abril de 2023.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Claudio Boada Pallerés', written over a horizontal line.

D. Claudio Boada Pallerés

Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad

**DILIGENCIA** para hacer constar que las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2022, han sido formuladas por el consejo de administración en fecha 30 de marzo de 2023 reformuladas con fecha 28 de abril de 2023 comprenden 73 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 73 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la secretaria del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja, la hoja anterior y las siete hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 28 de abril de 2023.



---

Dña. Dorota Marta Roch

Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad

**DILIGENCIA** para hacer constar que las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2022, han sido formuladas por el consejo de administración en fecha 30 de marzo de 2023 y reformuladas con fecha 28 de abril de 2023 comprenden 73 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 73 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la secretaria del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja, las dos hojas anteriores y las seis hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 28 de abril de 2023.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Elena Piaia', with the number '1010' written below it. The signature is written over a horizontal line.

Dña. Elena Piaia

Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad

**DILIGENCIA** para hacer constar que las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2022, han sido formuladas por el consejo de administración en fecha 30 de marzo de 2023, reformuladas con fecha 28 de abril de 2023 comprenden 73 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 73 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la secretaria del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja, las tres hojas anteriores y las cinco hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 28 de abril de 2023.



---

D. Jean-François Pascal Emmanuel Bossy

Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad

**DILIGENCIA** para hacer constar que las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2022, han sido formuladas por el consejo de administración en fecha 30 de marzo de 2023 y reformuladas con fecha 28 de abril de 2023 comprenden 73 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 73 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la secretaria del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja, las cinco hojas anteriores y las tres hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 28 de abril de 2023.



D. Jean-Christophe Dubois

Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad

**DILIGENCIA** para hacer constar que las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2022, han sido formuladas por el consejo de administración en fecha 30 de marzo de 2023 y reformuladas con fecha 28 de abril de 2023, comprenden 73 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 73 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la secretaria del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja, las cuatro hojas anteriores y las cuatro hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 28 de abril de 2023.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'D. Fernando Bautista Blázquez', written over a horizontal line.

D. Fernando Bautista Blázquez

Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad

**DILIGENCIA** para hacer constar que las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2022, han sido formuladas por el consejo de administración en fecha 30 de marzo de 2023 y reformuladas con fecha 28 de abril de 2023 comprenden 73 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 73 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la secretaria del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja, las seis hojas anteriores y las dos hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 28 de abril de 2023.



---

D. Juan Pablo Vera Martín

Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad

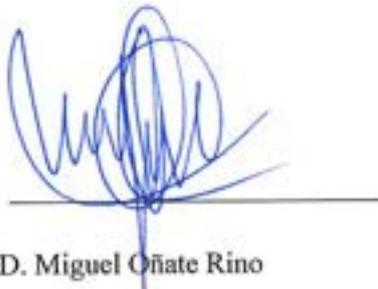
**DILIGENCIA** para hacer constar que las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2022, han sido formuladas por el consejo de administración en fecha 30 de marzo de 2023 y reformuladas con fecha 28 de abril de 2023, comprenden 73 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 73 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la secretaria del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja, las siete hojas anteriores y hoja sucesiva por los señores consejeros como diligencia de firma el 28 de abril de 2023.



Dña. Laura Fernández García

Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad

**DILIGENCIA** para hacer constar que las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2022, han sido formuladas por el consejo de administración en fecha 30 de marzo de 2023 y reformuladas con fecha 28 de abril de 2023 , comprenden 75 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 75 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la secretaria del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja y las ocho hojas anteriores por los señores consejeros como diligencia de firma el 28 de abril de 2023.



D. Miguel Oñate Rino

Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad

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

### 1. INTRODUCCIÓN

El consejo de administración de Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**") proporciona la siguiente información a los efectos de lo previsto en el punto 2.1.b) del apartado Segundo de la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (la "**Circular 3/2020 del BME MTF Equity**").

### 2. DEFINICIÓN DE LA ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y ENTORNO DE CONTROL

#### 2.1 El consejo de administración

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.

A fecha de hoy, los miembros del consejo de administración son D. Claudio Boada Pallerés (presidente del consejo de administración), D. Juan Pablo Vera Martín, D. Jean-François Emmanuel Bossy, D. Jean-Christophe Dubois, D. Fernando Bautista Blázquez, Doña Dorota March Roch y Doña Laura Fernández García, Don Miguel Oñate Rino y Elena Piaia.

Adicionalmente, D<sup>a</sup> Laura García Fernández actúa como secretaria consejera y D<sup>a</sup> Enif María Lobelos San José, como vicesecretaria no consejera.

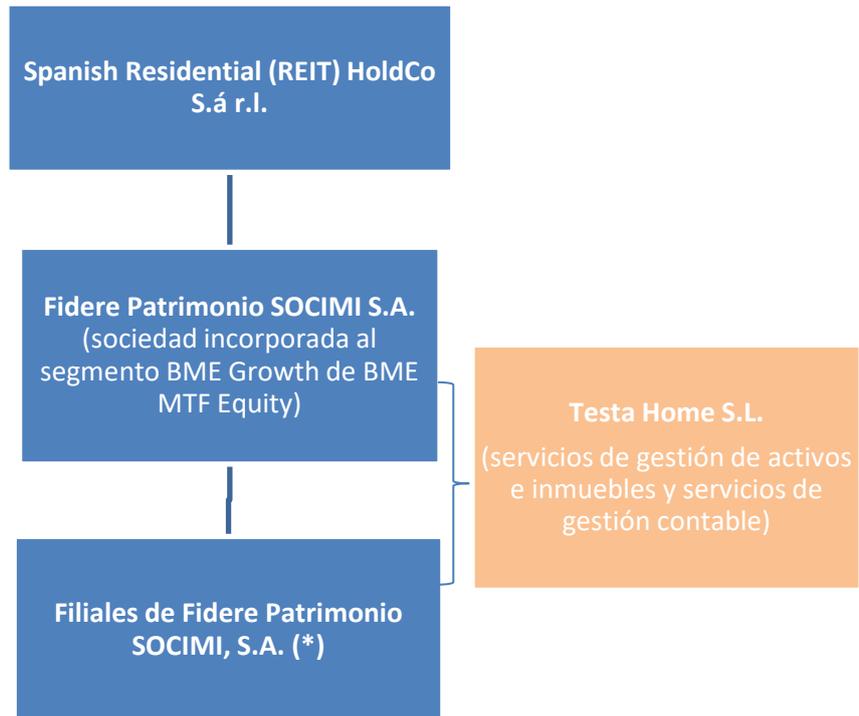
La Sociedad no cuenta con empleados ni directivos.

#### 2.2 Organigrama con identificación de departamentos y personas afectadas

La Sociedad es la sociedad matriz de un grupo de sociedades (el "**Grupo Fidere**") que se detalla a continuación, 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 los servicios de administración y gestión contable de los activos e inmuebles y servicios de gestión contable con Testa Home, S.L. y con Anticipa Real Estate, S.L.

A continuación se detallan las entidades que actualmente prestan dichos servicios:



(\*) Las filiales de Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. participadas al 100% del capital social son las siguientes: 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 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., Fidere Comunidad, S.L.U. y Fidere Prysma, S.L.U.

Por otra parte, Anticipa Real Estate, S.L. actualmente gestiona las siguientes sociedades: (i) Anetorre Propco, S.L.U.; (ii) Tourmalet Propco Investments 2015, S.L.U.; y (iii) Pegarena Subsocimi, S.L.U.

## 2.3 Externalización de servicios

Como se ha indicado anteriormente, al carecer de empleados y directivos, el Grupo Fidere tiene externalizados los servicios de administración y gestión de los activos e inmuebles y servicios de gestión contable con Testa Home, S.L. y con Anticipa Real Estate, S.L.:

### 2.3.1 Testa Home S.L. ("Testa Home")

Testa Home presta, entre otros, los siguientes servicios de asesoramiento y gestión en relación con los inmuebles de los que son titulares las sociedades integrantes del Grupo Fidere:

- (a) Preparación del plan de negocio y presupuesto anuales, sujeto a la aprobación de los órganos de administración de las sociedades del Grupo Fidere.
- (b) Supervisión del estado y condición de los inmuebles propiedad de las sociedades integrantes del Grupo Fidere.

- (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.
- (k) Servicios fiscales: gestiones con la AEAT, preparación y presentación de impuestos, gestión de la renovación de certificados fiscales, etc.

Testa Home es una sociedad formada por Fidere Residencial S.L.U. (antigua gestora de las sociedades del Grupo Fidere) titular del 42% de las participaciones sociales y por Testa Residencial SOCIMI, S.A. titular del 58%. Testa Home recibió la cesión de los contratos de Fidere Residencial S.L.U. con fecha 10 de enero de 2020.

Anticipa Real Estate, S.L. presta servicios similares en relación con las sociedades que gestiona según el apartado 2.2. anterior.

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

Como se ha indicado anteriormente, Testa Home tiene encomendada la llevanza de la gestión contable de las sociedades del Grupo Fidere, reportando periódicamente a los órganos de administración de las mismas y siguiendo siempre las instrucciones de estos últimos en cada momento.

En particular, cada mes Testa Home reporta el cierre contable y de gestión de las sociedades a los respectivos órganos de administración incluyendo detalle de pérdidas y ganancias, *cash-flows* y aspectos operativos como ocupación.

De este modo, Testa Home 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, Testa Home está en constante 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 informaciones relevantes y/o privilegiadas como de la información financiera periódica cuya actualización tuvo lugar el 28 de abril de 2021. 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 Testa Home.
- 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 regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.
  - 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.

Testa Home 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 BME MTF Equity es revisada por parte del consejo de administración para asegurar que se cumplen los requisitos de información requeridos por el .

El Grupo Fidere tiene contratados los servicios de un asesor registrado (en la actualidad, Renta 4 Corporate, S.A.) que presta servicios en tanto en cuanto la Sociedad siga perteneciendo al segmento BME Growth de BME MTF Equity. 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 y mantenimiento de la Sociedad en el segmento BME Growth de BME MTF Equity, incluyendo en todo caso los informes periódicos y las obligaciones de comunicación al mercado de cualquier información relevante y/o privilegiada conforme a la normativa aplicable en cada momento.

Los miembros del consejo de administración son en todo momento conocedores de la información suministrada al BME MTF Equity 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 Testa Home y contando con el referido asesoramiento de Renta 4 Corporate, S.A. y sus asesores legales, 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 BME MTF Equity 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 BME MTF Equity.

## Anexo 1

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



## Índice

<b><u>1. INFORMACIÓN RELEVANTE Y/O PRIVILEGIADA PUBLICADA EN LA WEB DE LA SOCIEDAD</u></b> .....	09
<b><u>2. INFORMACIÓN PUBLICADA EN LAS PRESENTACIONES</u></b> .....	10
<b><u>3. DECLARACIONES REALIZADAS POR REPRESENTANTES DE LA SOCIEDAD A LOS MEDIOS DE COMUNICACIÓN</u></b> .....	10

## 1. INFORMACIÓN RELEVANTE Y/O PRIVILEGIADA PUBLICADA EN LA WEB DE LA SOCIEDAD

A continuación detallamos el proceso establecido por Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. (en adelante, la “**Sociedad**”) para la publicación de toda información relevante y/o privilegiada así como información financiera, con objeto de evitar situaciones de asimetría de información:

- Identificación por parte de la Sociedad o el Asesor Registrado de un acontecimiento que podría ser constitutivo de información relevante y/o privilegiada según la normativa aplicable en cada momento. 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 texto a través de la que se vaya a comunicar la correspondiente información relevante y/o privilegiada por parte del equipo gestor de la Sociedad y el Asesor Registrado.
- Revisión del texto a través de la que se vaya a comunicar la correspondiente información relevante y/o privilegiada consensuado entre la Sociedad y el Asesor Registrado, por parte del presidente del consejo de administración de la Sociedad.
- Carga del texto de información relevante y/o privilegiada acordado entre las partes mencioandas anteriormente en la página web del BME MTF Equity, por parte de la Sociedad.
- Aprobación del texto de información relevante y/o privilegiada 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 texto de información relevante y/o privilegiada.
- Carga del texto de información relevante y/o privilegiada 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 comunicación de información relevante y/o privilegiada, la Sociedad consultaría con el Asesor Registrado.

Resaltar que el equipo gestor de la Sociedad es el responsable de colgar la información relevante y/o privilegiada tanto en la web del BME MTF Equity (para su posterior aprobación por parte del Asesor Registrado) como en la web corporativa 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 situaciones de asimetría de información.

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 publicarla como información relevante y/o privilegiada.

## **3. DECLARACIONES REALIZADAS POR REPRESENTANTES DE LA SOCIEDAD A LOS MEDIOS DE COMUNICACIÓN**

Los representantes de la Sociedad son conscientes de las implicaciones que conlleva la incorporación a negociación y mantenimiento en el segmento BME Growth de BME MTF Equity de la Sociedad, especialmente, en lo que respecta a velar para que no haya situaciones asimetría de información en el mercado (principalmente, artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 226 y 227 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 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity). Dichas personas a su vez, son conocedoras de la información pública existente en el mercado sobre la Sociedad.

En el caso de que se tuvieran que realizar declaraciones a los medios, la Sociedad contempla la posibilidad de que el mencionado representante de la Sociedad que fuera a realizarlas, hablara previamente con el equipo gestor para cerciorarse en persona de la información pública existente en el mercado.