

DOCUMENTO INFORMATIVO DE INCORPORACIÓN AL MERCADO ALTERNATIVO  
BURSÁTIL, SEGMENTO PARA SOCIMIs (MAB-SOCIMIs)  
DE LAS ACCIONES DE LA SOCIEDAD

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

**JUNIO DE 2015**

El presente Documento Informativo de Incorporación al Mercado Alternativo Bursátil (en adelante el "**Mercado**" o el "**MAB**"), en su segmento de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante "**MAB-SOCIMIs**"), de la sociedad Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.U. (en adelante "**Fidere**", la "**Sociedad**", la "**Compañía**" o el "**Emisor**"), ha sido redactado de conformidad con el modelo previsto en el Anexo I de la Circular del MAB 2/2014, de 24 de enero, Texto Refundido de los requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión (en adelante "**Circular del MAB 2/2014**"), con las particularidades previstas en la Circular del MAB 2/2013, de 15 de febrero, sobre el régimen aplicable a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (en adelante "**SOCIMI**") cuyos valores se incorporen al Mercado Alternativo Bursátil (en adelante la "**Circular del MAB 2/2013 sobre SOCIMIs**"), designándose a Renta 4 Corporate, S.A., como Asesor Registrado, en cumplimiento de lo establecido en la Circular del MAB 2/2014, de 24 de enero, y la Circular del MAB 10/2010, 4 de enero.

Ni la Sociedad Rectora del Mercado Alternativo Bursátil ni la Comisión Nacional del Mercado de Valores han aprobado o efectuado ningún tipo de verificación o comprobación en relación con el contenido de este Documento Informativo.

Se recomienda al inversor leer íntegra y cuidadosamente el presente Documento Informativo con anterioridad a cualquier decisión de inversión relativa a los valores negociables.

Renta 4 Corporate, S.A. con domicilio social en Paseo de la Habana 74, Madrid y provista de N.I.F. número A-62585849, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 21.918, Folio 11, sección B, Hoja M-390614, Asesor Registrado en el Mercado Alternativo Bursátil, actuando en tal condición respecto a la Sociedad, entidad que ha solicitado la incorporación de sus acciones al MAB, y a los efectos previstos en el artículo quinto, apartados B.1º, B.3º y C, de la Circular del MAB 10/2010, de 4 de enero, sobre el Asesor Registrado en el Mercado Alternativo Bursátil,

## DECLARA

**Primero.** Después de llevar a cabo las actuaciones que ha considerado necesarias para ello, ha comprobado que Fidere cumple con los requisitos exigidos para que sus acciones puedan ser incorporadas al Mercado.

**Segundo.** Ha asistido y colaborado con la Sociedad en la preparación y redacción del Documento Informativo, exigido por la Circular del MAB 2/2014, de 24 de enero, Texto Refundido de los requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado Alternativo Bursátil de acciones emitidas por Empresas en Expansión, y la Circular del MAB 2/2013 sobre SOCIMIs.

**Tercero.** Ha revisado la información que la Compañía ha reunido y publicado y entiende que cumple con las exigencias de contenido, precisión y claridad que le son aplicables, no omite datos relevantes y no induce a confusión a los inversores.

**Cuarto.** Ha asesorado a la Sociedad acerca de los hechos que pudiesen afectar al cumplimiento de las obligaciones que la Sociedad ha asumido por razón de su incorporación en el segmento MAB-SOCIMIs, así como sobre la mejor forma de tratar tales hechos y de evitar el eventual incumplimiento de tales obligaciones.

## ÍNDICE

<b>0.</b>	<b>RESUMEN DE INFORMACIÓN UTILIZADA PARA LA DETERMINACIÓN DEL PRECIO DE REFERENCIA POR ACCIÓN Y PRINCIPALES RIESGOS DE INVERSIÓN.....</b>	<b>1</b>
<b>1.</b>	<b>INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y A SU NEGOCIO .....</b>	<b>10</b>
1.1.	Persona o personas (físicas, que deberán tener la condición de administrador) responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante .....	10
1.2.	Auditor de cuentas de la Sociedad.....	10
1.3.	Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio y objeto social).....	11
1.4.	Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes.....	13
1.4.1.	Nombre legal y comercial.....	13
1.4.2.	Acontecimientos más importantes en la historia de la Sociedad.....	13
1.5.	Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMIs .....	18
1.6.	Descripción general del negocio del Emisor. Actividades que desarrolla. Características de sus servicios. Posición en los mercados en los que opera. ....	18
1.6.1.	Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión o gestión .....	18
1.6.2.	Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario	26
1.6.3.	Información fiscal .....	27
1.6.4.	Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias.....	35
1.6.5.	Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones	

	o una operación financiera que resuten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad .....	35
1.7.	Estrategia y ventajas competitivas del Emisor .....	42
1.8.	En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares..	45
1.9.	Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...) ..	45
1.10.	Principales inversiones del Emisor en cada ejercicio cubierto por la información financiera aportada (ver punto 1.19) y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento.....	46
1.10.1.	Principales inversiones del Emisor en los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero de 2013 y el 31 de diciembre de 2014.....	46
1.10.2.	Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo .....	46
1.11.	Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor .....	47
1.12.	Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor.....	47
1.13.	Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento .....	48
1.14.	Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros.....	49
1.15.	Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor....	49
1.15.1.	Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de tener carácter plural.....	49
1.15.2.	Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos .....	51
1.15.3.	Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de	

	posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Existencia o no de cláusulas de garantía o "blindaje" de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control.....	52
1.16.	Empleados. Número total, categorías y distribución geográfica.....	52
1.17.	Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiéndose por tales aquellos que tengan una participación superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital.....	52
1.18.	Información relativa a operaciones vinculadas.....	54
1.18.1.	Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación.....	54
1.19.	Información financiera .....	56
1.19.1.	Información financiera correspondiente a los últimos tres ejercicios (o al periodo más corto de actividad del Emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimientos de Incorporación. Deberán incluir, a) balance, b) cuenta de resultados, c) cambios en el neto patrimonial; d) estado de flujos de tesorería y e) políticas contables utilizadas y notas explicativas .....	56
1.19.2.	En el caso de existir opiniones adversas, negaciones de opinión, salvedades o limitaciones de alcance por parte de los auditores, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello .....	72
1.19.3.	Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor.....	72
1.19.4.	Descripción de la política de dividendos.....	72
1.20.	Factores de riesgo .....	73
1.20.1.	Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad y su exposición al tipo de interés.....	73

1.20.2.	Riesgos operativos.....	74
1.20.3.	Riesgos asociados al sector inmobiliario.....	75
1.20.4.	Riesgos ligados a las acciones .....	77
1.20.5.	Otros Riesgos .....	78
<b>2.</b>	<b>INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES.....</b>	<b>81</b>
2.1.	Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones .....	81
2.2.	Grado de difusión de los valores. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado..	81
2.3.	Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional .....	81
2.4.	En caso de existir, descripción de cualquier condición a la libre transmisibilidad de la acciones estatutarias o extra-estatutarias compatibles con la negociación en el MAB-SOCIMIs .....	83
2.5.	Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto .	85
2.6.	Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMIs .....	85
2.7.	Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado Alternativo Bursátil relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas y los pactos parasociales y los requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y a los cambios de control de la Sociedad .....	85
2.8.	Descripción del funcionamiento de la Junta General .....	87
2.9.	Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función .....	90
<b>3.</b>	<b>OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS .....</b>	<b>92</b>
3.1.	Contratos de gestión firmados con Fidere Residencial .....	92

3.2.	Regímenes normativos aplicables a las promociones del Grupo.....	93
<b>4.</b>	<b>ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES.....</b>	<b>97</b>
4.1.	Información relativa al Asesor Registrado.....	97
4.2.	En caso de que el Documento incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor .....	98
4.3.	Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMIs.....	98
<b>ANEXO I</b>	<b>Comunicación a la Agencia tributaria de la opción para aplicar el régimen de SOCIMIs.....</b>	<b>99</b>
<b>ANEXO II</b>	<b>Estados Financieros Anuales individuales y consolidados e informes del auditor para el ejercicio 2014.....</b>	<b>100</b>
<b>ANEXO III</b>	<b>Estados Financieros Anuales individuales e informe del auditor para el ejercicio 2013.....</b>	<b>101</b>
<b>ANEXO IV</b>	<b>Informe de valoración independiente de la Compañía.....</b>	<b>102</b>

## 0. RESUMEN DE INFORMACIÓN UTILIZADA PARA LA DETERMINACIÓN DEL PRECIO DE REFERENCIA POR ACCIÓN Y PRINCIPALES RIESGOS DE INVERSIÓN

En cumplimiento con lo previsto en la Circular MAB 2/2013 sobre el régimen aplicable a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMIs) cuyos valores se incorporen al MAB, la Sociedad ha encargado a Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. (en adelante, "**Gesvalt**") una valoración independiente del negocio de la Sociedad. Una copia del mencionado informe de valoración de fecha 13 de marzo de 2015 con datos referidos al 31 de diciembre de 2014, se adjunta como Anexo IV a este Documento Informativo de Incorporación al MAB (en adelante "**Documento Informativo**"). El Mercado Alternativo Bursátil no ha verificado ni comprobado las hipótesis y proyecciones realizadas ni el resultado de la valoración.

Para la emisión de esta valoración, Gesvalt se ha basado, principalmente, en: i) un informe de valoración realizado por la propia Gesvalt sobre los activos propiedad de Fidere y sus filiales (en adelante "**Grupo**") a fecha 31 de diciembre de 2014 ii) los estados financieros consolidados e individuales auditados de Fidere, iii) informaciones públicas de entidades oficiales tales como el Instituto Nacional de Estadística, Banco de España, Ministerio de Economía y Competitividad, etc, iv) hechos posteriores acaecidos en Fidere en febrero de 2015 (reestructuración de operaciones con partes vinculadas).

A continuación se especifica el procedimiento llevado a cabo por Gesvalt para valorar Fidere (neto patrimonial ajustado):

### 1. *Identificación de los elementos susceptibles de tener valoración distinta a la contable.*

Entre las partidas de activo destacan: i) "Inmovilizado material e inversiones inmobiliarias", que serán susceptibles de valoración independiente ii) "Inversiones financieras a largo plazo" que al corresponder al depósito de fianzas vinculadas con los arrendamientos, su saldo contable puede equipararse a su valor razonable. Entre las partidas de pasivo, salvo las deudas intragrupo afectadas por los hechos posteriores, se considera que el valor razonable equivale al saldo en el balance consolidado.

### 2. *Ajustes a valores de mercado en base a información directa*

Atendiendo a la NIIF 13 de medición de valor razonable, se han realizado valoraciones independientes de cada uno de los elementos recogidos en inversiones inmobiliarias. Estas valoraciones se han realizado de acuerdo con el Red Book "Valoración RICS – Estándares Profesionales" 9ª edición, publicado en enero de 2014.

La cartera de activos está compuesta por promociones de vivienda protegida en régimen de arrendamiento, bajo diferentes categorías de protección, de estructura de financiación (con y sin financiación cualificada) al amparo de los distintos planes de vivienda y de distintos decretos de protección.

A continuación se detalla la valoración realizada en función de la inversión inmobiliaria en cuestión:

a) *Valoración de las viviendas y sus elementos vinculados (2.688 viviendas, 2.845 plazas de garaje y 2.222 trasteros)*

Se ha utilizado el método del Descuento de Flujo de Caja asumiendo, entre otras, las siguientes hipótesis:

- Horizonte de proyección utilizado: varía en función del periodo de protección de cada inmueble. Para aquellos casos en los que se ha considerado un periodo de protección diferente para el arrendamiento protegido y para la venta protegida, se han realizado dos escenarios. En el primer escenario se ha realizado un descuento de flujos de caja en el que contempla como horizonte temporal de proyección, el periodo de protección restante para la venta, y a esta valoración se le suma el *Valor Terminal*, cuyo cálculo se basa en el precio estimado de venta de vivienda libre. En el segundo escenario se plantea el análisis suponiendo la venta al final del periodo de arrendamiento protegido, comparándolo con el precio de venta protegida. Consecuentemente se elegirá el escenario que arroje un mayor valor de mercado del activo inmobiliario.
- Arrendamiento con opción a compra: En 7 de las 23 promociones (1.147 viviendas del total de 2.688 viviendas), los contratos de arrendamiento incluyen, tal y como se establece en la normativa que resulta de aplicación para cada promoción, una opción de compra que será ejercitable por parte del arrendatario de conformidad y en el margen de tiempo establecido en dicha normativa. Se han asumido los distintos escenarios que pueden darse para la estimación del *Valor Terminal*, pretendido aplicar una figura lo más restrictiva posible, en base al siguiente procedimiento:
  - Si llegado el momento de ejercicio de la opción de compra, la estimación de valor de mercado de la vivienda para ese momento es superior a la que arroja el cálculo de la opción de compra, se ha tomado como *Valor Terminal* el que resulta del ejercicio de la mencionada opción.
  - Si, por el contrario, la estimación de valor de mercado, llegados a ese punto, fuera inferior al precio de ejercicio de la opción de compra, se ha

optado por sustituir el precio de adquisición que deriva de la opción de compra por la estimación del valor de mercado para ese momento. Esto se debe a que, incluso en el caso de que el inquilino deseara adquirir la vivienda, lo más sensato es pensar que no ofrecerá un precio por la vivienda más allá de su valor de mercado en ese momento.

Consecuentemente, se ha optado por un criterio prudente al elegir el menor valor entre la estimación de valor de mercado y el precio de ejercicio de la opción de compra, como referencia para el *Valor Terminal*.

- Costes de gestión de los inmuebles: incluido en el flujo de caja de cada uno de los inmuebles.
- Grado de ocupación: se ha estimado teniendo en cuenta los siguientes factores principales:
  - Modelo de gestión: la sociedad que gestiona los inmuebles plantea un modelo de gestión eficiente, basado en una adecuada selección de los inquilinos, respetando el marco legal y el objeto de las viviendas, en un planteamiento equilibrado entre las obligaciones de los inquilinos (entre otras, pago de la renta y de los gastos que se repercutan de conformidad con la ley y con el contrato, y deber de conservación) y las obligaciones del propietario (entre otras, adecuado mantenimiento de las zonas comunes y de la promoción y gestión de servicios adecuada)

Por este motivo, se ha producido una evolución hacia un perfil de inquilino fiable en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales y, por tanto, desde un punto de vista de negocio, más estable.

- Nivel de rentas por arrendamiento: se considera adecuado a mercado aunque, teniendo en cuenta las normativas de protección que resultan de aplicación y que, entre otros, establecen los parámetros para fijar las rentas máximas, éstas sean superiores a las de mercado. Para evitar que la asunción de un nivel de rentas protegidas pudiera derivar en un grado de ocupación bajo, se ha optado por estimar que la renta de mercado sea la que tenga preferencia sobre la renta máxima de protección, constatando que esa es la realidad actual de los inmuebles valorados.

Por otra parte, si se tiene en cuenta el comportamiento de mercado de este tipo de inmuebles, promociones de vivienda en arrendamiento gestionadas por compañías con principios similares de gestión a los de Fidere, las mismas están alcanzando niveles de ocupación casi del

100%. Por tanto, no alcanzándose el 100% por motivos de stock técnico por renovaciones de contratos y la posible alternancia de inquilinos.

En los inmuebles valorados, se ha optado por estimar el objetivo de tasa de ocupación, teniendo en cuenta los siguientes factores:

- Tasa de ocupación actual;
  - Modelo de gestión de la propiedad;
  - Periodo de tiempo hasta fin de protección;
  - Nivel de competencia en cada zona; y
  - Rentas de mercado para cada producto concreto, y gastos necesarios para el adecuado mantenimiento del inmueble asumidos por el gestor, en favor del inquilino actual y del eventual futuro demandante.
- Determinación de la ocupación: el máximo nivel de ocupación que se ha utilizado varía en función de la promoción entre el 80% y 95%, es decir, se ha estimado un vacío estructural de entre el 5% y 20%. Dicha estimación de ocupación se considera en línea con el mercado, tomando en consideración los razonamientos expuestos.

Por otra parte, conviene destacar que los inmuebles están situados, tal y como se describe en el apartado 1.6.1 siguiente, en su mayoría, en Madrid y Barcelona. Ambos son mercados establecidos para la vivienda en arrendamiento, con una evolución creciente de la demanda.

Asimismo, se espera que la vivienda en arrendamiento gane cuota frente a la vivienda en venta, no solamente por la situación económica, sino también por una evolución cultural de la población.

Se ha realizado una comprobación empírica de la evolución real de la ocupación en los inmuebles, constatándose un aumento en las firmas de contratos de arrendamiento a un ritmo creciente y, por tanto, en línea con las estimaciones empleadas para realizar estas valoraciones (el grado de ocupación registrado a 31 de diciembre de 2014 se situaba en el 68%, a 31 de marzo de 2015 incrementó hasta el 74% y a 30 de abril de 2015 al 76%).

Finalmente, dada la reciente incorporación de las promociones, 12 en el ejercicio 2013 y 11 en el ejercicio 2014, el Grupo se encuentra en proceso de consolidar su modelo de gestión, estimando poder alcanzar los niveles de ocupación mencionados anteriormente.

- Morosidad: todas las promociones contemplan una tasa equivalente al 3% de los ingresos de cada año.
- Indexación: varía en función de la promoción, oscilando la actualizarán anual entre un 0% y 2%.
- Tasa de descuento asumida: cuya estimación obedece a los siguientes criterios:
  - Ubicación del activo;
  - Tamaño del activo: número de viviendas absoluto y relativo frente a la población y masa crítica de demanda actual y potencial;
  - Grado de ocupación actual y nivel de ocupación estructural estimado;
  - Nivel de rentas de mercado y nivel de precios de mercado;
  - Nivel de competencia; y
  - Estimación de la evolución del mercado residencial en arrendamiento.

De conformidad con lo anterior, se ha construido para cada inmueble la tasa de descuento a utilizar en el modelo financiero de valoración, la cual debe de tener a su vez las siguientes apreciaciones:

- Se trata de vivienda protegida en arrendamiento o vivienda protegida en arrendamiento con opción a compra. Desde este punto de vista, hay que tener en cuenta que la vivienda en arrendamiento (considerado como un activo en rentabilidad) genera valor para el inversor/propietario de una manera doble:
  - i) Generación de rentas de arrendamiento como ingresos provenientes de los contratos de arrendamiento; y
  - ii) *Valor Terminal*, expresado como precio esperable de venta al final de su explotación.

Por tanto, el inversor recibe en el caso de las viviendas parte del valor de las mismas como ingresos por rentas y una parte muy importante como plusvalía producida en el momento de su venta. Así, desde el punto de vista de la figura completa de una inversión hasta el momento de salida de la misma, la rentabilidad final se incorpora no sólo por la capacidad de generar rentas de arrendamiento, sino también por la plusvalía tácita esperada al final de su horizonte de proyección.

- La rentabilidad exigible a este tipo de activos, es menor que la de otros activos inmobiliarios en rentabilidad, tales como locales comerciales, edificios de oficinas o naves logísticas, cuyo valor se mide

exclusivamente a partir de su capacidad de generar rentas de arrendamiento.

- Gesvalt, como experto en la valoración de activos inmobiliarios, tiene constancia del comportamiento del mercado inmobiliario para cada tipo de activo y aplica su conocimiento y experiencia para poder realizar una estimación realista de la rentabilidad exigida a cada activo y su reflejo en el modelo de valoración.
- De manera adicional, Gesvalt ha analizado las estadísticas, publicadas por distintos expertos, tanto privados como entidades públicas, y tienden a converger hacia una rentabilidad media nacional del 6% para la vivienda en arrendamiento. Teniendo en cuenta que las promociones analizadas están ubicadas en zonas como Madrid y Barcelona, deberían situarse, de media, por debajo de la media nacional, al tratarse de localizaciones más adecuadas para este tipo de mercado, con una mayor demanda y un mayor grado de madurez.

Por todo lo anterior, se ha estimado una tasa de descuento que varía en función de la promoción, oscilando 18 de ellas entre el 6% y 6,5%, 4 entre el 5% y 5,75% y una al 4%. Se ha calculado como la suma de la tasa libre de riesgo (tipo de interés de los bonos a 10 años) más una prima de riesgo.

- Valor terminal: calculado en base al precio estimado de venta una vez finalizado el periodo de protección.

*b) Valoración de elementos no vinculados (141 plazas de garaje y 48 locales comerciales)*

Determinados inmuebles tienen elementos no vinculados (plazas de garaje y locales comerciales), es decir no sujetos al régimen de protección correspondiente a la promoción, habiendo optado Gesvalt por valorarlos en función del método de comparación (descrito en la Orden ECO 805 - 2003 y en la NIIF 13) para estimar su valor de mercado. Dicho método se basa en la selección de comparables de la zona concreta, debidamente ponderados.

*3. Otros elementos (idoneidad sobre la aplicación de costes de estructura)*

Dado que el Grupo contempla en el apartado 2 los gastos de estructura inherentes a la gestión de sus inversiones inmobiliarias (ver apartado 3.1), los cuales condicionan la rentabilidad del Grupo, no se recoge ajuste alguno en esta partida.

*4. Determinación de las plusvalías tácitas detectadas, junto con el posible efecto fiscal derivado de ellas*

La Sociedad (y sus filiales) están acogidas al régimen fiscal especial regulado en la Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012 de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMIs. Con carácter general el tipo de tributación bajo este régimen es del 0% siempre y cuando la Sociedad cumpla con los requisitos establecidos en dicha Ley. Asumiendo que cumple con los mismos, Gesvalt ha asumido un tipo impositivo aplicable sobre las plusvalías asociadas a los activos del 0%, en base a las asunciones de cumplimiento de los requisitos del régimen de SOCIMI.

*5. Análisis de los hechos posteriores y su repercusión sobre el patrimonio de la Sociedad*

Los hechos posteriores contemplados en el cálculo de valoración han sido los siguientes:

- Ampliaciones de capital efectuadas en la Sociedad que generan un mayor valor del patrimonio social y consecuentemente menor valor de deudas, lo que incrementa el valor de la Sociedad (ver apartado 1.4.2. del presente Documento Informativo):
  - i. El 11 de febrero de 2015, Spanish Residential suscribió 3 ampliaciones de capital, por un importe total de 5 millones de euros, con una prima de emisión de 45,7 millones de euros.
  - ii. El 26 de febrero de 2015, Spanish Residential aumentó el capital social de Fidere por importe de 2 euros con una prima de emisión de 64 millones de euros, mediante la compensación de los siguientes derechos de crédito:
    - Derechos de crédito por un importe principal de 12,1 millones de euros (más intereses devengados de 2,4 millones de euros).
    - Derechos de crédito por un importe de 49,5 millones de euros.
- Ampliaciones de capital realizadas por la Sociedad en alguna de las filiales: se encuentran diluidas en el proceso de consolidación por lo que no se han considerado (ver apartado 1.4.2. del presente Documento Informativo).

Resultado de la valoración de los fondos propios de la Sociedad realizado por Gesvalt:

<b>Millones de euros</b>	<b>Importe</b>
+ Valor de los inmuebles	304,3
- Valor contable de los inmuebles	203,4
<b>Plusvalía bruta/neta</b>	<b>100,9</b>
+ Patrimonio neto previo	7,9
+ Ajustes por hechos posteriores	114,7
<b>Valor de los fondos propios de la Sociedad</b>	<b>223,5</b>

Gesvalt en base a su juicio profesional, atendiendo a las características de la Sociedad, del sector en el que opera y el contexto del proceso que está llevando a cabo para integrarse en el Mercado Alternativo Bursátil, ha realizado una valoración de los fondos propios de la Sociedad que asciende, aproximadamente, a 224 millones de euros.

La inversión en Fidere entraña riesgos potenciales relacionados con el negocio, el sector, la financiación y los valores emitidos.

Por ello, además de toda la información expuesta en el presente Documento Informativo y antes de adoptar la decisión de invertir adquiriendo acciones de la Sociedad, deben tenerse en cuenta, entre otros, los riesgos que se enumeran en el apartado 1.20, los cuales podrían afectar de manera adversa al negocio, los resultados, las perspectivas o la situación financiera, económica o patrimonial de la Sociedad y, en última instancia, a su valoración.

*Nivel de endeudamiento*

Tras la capitalización de los préstamos intragrupo llevada a cabo en el mes de febrero de 2015 (ver apartado 1.13 del presente Documento Informativo), el Grupo tiene una deuda con entidades de crédito consolidada de, aproximadamente, 65,7 millones de euros. Dichas deudas devengan unos intereses fijos (a excepción del préstamo concedido a Fidere Vivienda 2, S.L.U., que incluye un tipo de interés variable) y vencimientos que oscilan entre el año 2016 y 2021. El incumplimiento en el pago de la deuda financiera afectaría negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de Fidere.

*Riesgos asociados al arrendamiento de viviendas con algún régimen de protección*

El Grupo tiene acordado con los arrendatarios de 7 de las 23 promociones, una opción de compra ejercitable al vencimiento de los contratos, que en caso de que se ejercite transcurrido el plazo acordado, el arrendatario tenga una detracción del 50% de las

rentas pagadas. Gesvalt en su informe de valoración, por prudencia, ha considerado en estos casos el menor entre el precio estimado de mercado y el precio estipulado en la opción de compra (ver apartado 1.6.5). Cualquier posible desviación en cuanto al cálculo del precio estimado de mercado se refiere, podría afectar a la valoración de Fidere. Una descripción detallada de los distintos regímenes normativos de cada promoción se detallan en el apartado 3.2.

#### *Concentración geográfica de producto y mercado*

Las promociones que el Grupo posee en la Comunidad de Madrid representan el 91% del total de la cartera de viviendas. Por ello, en caso de modificaciones urbanísticas específicas de dicha comunidad autónoma o por condiciones económicas particulares que presente esta región, podría verse afectada negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

#### *Free-float limitado*

A fecha del presente Documento Informativo, el 100% del capital de la Sociedad lo posee Spanish Residential (REIT) HoldCo, S.à r.l. Con objeto de cumplir con los requisitos de difusión y liquidez previstos en la Circular del MAB 2/2013 sobre SOCIMIs, dicho accionista ha decidido poner a disposición del Proveedor de Liquidez acciones de la Sociedad, con un valor estimado de mercado de dos millones ciento cincuenta mil euros (2.150.000 euros). Dado que dichas acciones representan un 1,01% del capital social de Fidere, se estima que las acciones de la Sociedad tendrán una reducida liquidez.

#### *Fondo de maniobra*

Según los estados financieros consolidados auditados a 31 de diciembre de 2014, el Grupo presenta un fondo de maniobra negativo es decir el pasivo corriente excede del activo corriente, por importe de 1,2 millones de euros. En caso de incumplimiento de pago a la hora de los vencimientos, podría afectar negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

#### *Riesgos de posibles conflictos de interés como consecuencia de que el accionista único indirecto, Tethys, es a su vez el único accionista de Fidere Residencial*

Tethys ostenta una participación equivalente al 100% del capital de Fidere y de Fidere Residencial (ver apartado 3.1 del presente Documento Informativo), ésta última es la compañía encargada de prestar servicios de administración y gestión de activos a las filiales de Fidere. Consecuentemente, los accionistas minoritarios de Fidere podrían llegar a verse perjudicados en el hipotético caso de que Tethys antepusiera sus intereses con objeto de beneficiarse del contrato suscrito por Fidere Residencial, compañía íntegramente participada por Tethys.

## **Fijación del Precio de incorporación al MAB**

Tomando en consideración el informe de valoración independiente realizado por Gesvalt de las acciones de la Sociedad a 13 de marzo de 2015 (valora los fondos propios de la Sociedad en, aproximadamente, 224 millones de euros), el Consejo de Administración celebrado el 12 de junio de 2015 ha fijado un valor referencia de cada una de las acciones de la Sociedad (10.074.324 acciones) en 21,08 euros, lo que supone un valor total de la Sociedad de, aproximadamente, 212 millones de euros.

### **1. INFORMACIÓN GENERAL Y RELATIVA A LA COMPAÑÍA Y A SU NEGOCIO**

#### **1.1. Persona o personas (físicas, que deberán tener la condición de administrador) responsables de la información contenida en el Documento. Declaración por su parte de que la misma, según su conocimiento, es conforme con la realidad y de que no aprecian ninguna omisión relevante**

D. Jean-François Pascal Emmanuel Bossy, D. Diego San José y D. Miguel Oñate, como Presidente, Vice-presidente y Vocal del Consejo de Administración, respectivamente, en nombre y representación de Fidere, en ejercicio de la delegación conferida por el accionista único con fecha 11 de mayo de 2015, asumen la responsabilidad del contenido del presente Documento Informativo, cuyo formato se ajusta al Anexo I de la Circular MAB 2/2014 sobre requisitos y procedimientos aplicables a la incorporación y exclusión en el Mercado de acciones emitidas por Empresas en Expansión y a la Circular del MAB 2/2013 sobre el régimen aplicable a las SOCIMIs que complementa o regula aquellos aspectos que requieren una regulación específica.

D. Jean-François Pascal Emmanuel Bossy, D. Diego San José y D. Miguel Oñate, como responsables del presente Documento Informativo, declaran que la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme con la realidad y no incurre en ninguna omisión relevante.

#### **1.2. Auditor de cuentas de la Sociedad**

La cuentas anuales individuales y consolidadas de Fidere correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2014, elaboradas de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado mediante el Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante el Real Decreto 1159/2010, han sido auditadas por Deloitte Auditores, S.L. (en adelante “**Deloitte**”) domiciliada en Plaza Ruiz Picasso 1, Torre Picasso, 28020, Madrid, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 10.321, Folio 8.859, Hoja 137 y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0692.

Deloitte fue nombrado por primera vez auditor de cuentas de la Sociedad en relación con la auditoría de los ejercicios 2014, 2015 y 2016 por medio de decisión del accionista único de la Sociedad de fecha 27 de octubre de 2014.

Adicionalmente, la cuentas anuales individuales de la Sociedad correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2013, elaboradas de acuerdo con el Plan General mencionado anteriormente, fueron auditadas por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., (en adelante "**PwC**") domiciliada en Paseo de la Castellana 259B, Torre PwC, 28046, Madrid, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 9.267, Folio 75, Hoja M-87.250-1 y en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0242.

### **1.3. Identificación completa de la Sociedad (datos registrales, domicilio y objeto social)**

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.U. es una sociedad anónima cotizada de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), con domicilio social en Madrid, calle Acanto 22, y con N.I.F. A-86577996.

Fue constituida por tiempo indefinido bajo la denominación "Rutar Investments, S.A.U." por medio de escritura elevada a público el día 26 de octubre de 2012 ante el Notario de Madrid, D. Fernando Fernández Medina, bajo el número 1.658 de su protocolo. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 30.413, Folio 36, Sección 8, Hoja M-547.405 e inscripción 1ª.

Los acuerdos necesarios para cambiar la denominación social de "Rutar Investments, S.A.U." a "Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.U." fueron acordados por el socio único, Spanish Residential (REIT) HoldCo, S.à r.l. (en adelante "**Spanish Residential**") con fecha 22 de julio de 2013. Dichos acuerdos fueron elevados a público en virtud de escritura autorizada ante el Notario de Madrid D. Fernando Fernández Medina, de fecha 25 de julio de 2013, bajo el número 1.185 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 16 de septiembre de 2013, en el Tomo 30.413, Folio 43, Hoja M-547405, inscripción 6ª.

El objeto social de Fidere Patrimonio SOCIMI está indicado en el artículo segundo de sus estatutos sociales (en adelante los "**Estatutos Sociales**"), cuyo tenor literal a la fecha del presente Documento Informativo, en consonancia con lo previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre (en adelante la "**Ley de SOCIMIs**"), es el siguiente:

*ARTICULO SEGUNDO.- La Sociedad tendrá como objeto social:*

- 1.- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.*

- 2.- *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.*
- 3.- *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 que al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan con los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.*
- 4.- *La tenencia de acciones o participaciones en Entidades de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.*

Asimismo, la Compañía es la dominante de un grupo SOCIMI en el que actualmente se integran 4 sociedades íntegramente participadas por la Compañía y que también han optado por el régimen especial previsto en la Ley de SOCIMI (en adelante, “**Sub-SOCIMIs**”). El detalle de dichas sociedades es el siguiente:

- a) Fidere Vivienda, S.L.U, con domicilio social en calle Acanto 22, 28045, Madrid, y con N.I.F. B86657590. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 30.746, Folio 93, Sección 8ª, Hoja M-553284 e inscripción 1ª (en adelante “**Fidere Vivienda**”).
- b) Fidere Vivienda 2, S.L.U, con domicilio social en calle Acanto 22, 28045, Madrid, y con N.I.F. B87049276. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 32.434, Folio 1, Sección 8ª, Hoja M-583820 e inscripción 1ª (en adelante “**Fidere Vivienda 2**”).
- c) Fidere Comunidad, S.L.U, con domicilio social en calle Acanto 22, 28045, Madrid, y con N.I.F. B86677846. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 30.835, Folio 112, Sección 8ª, Hoja M-554989 e inscripción 1ª (en adelante “**Fidere Comunidad**”).
- d) Egicam Plan Joven, S.L.U, con domicilio social en calle Acanto 22, 28045, Madrid, y con N.I.F. B85776896. Consta inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 27.042, Folio 130, Sección 8ª, Hoja M-487300 e inscripción 1ª (en adelante “**Egicam**”).

#### 1.4. Breve exposición sobre la historia de la empresa, incluyendo referencia a los hitos más relevantes

##### 1.4.1. Nombre legal y comercial

La denominación social actual de la compañía es Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.U., no teniendo nombre comercial.

El Emisor y sus sociedades dependientes (las Sub-SOCIMIs, tal y como se definen más arriba) forman un sub-grupo dentro de un grupo más amplio de sociedades controladas indirectamente por determinados fondos de inversión gestionados por una filial de The Blackstone Group, L.P. (en adelante “**Blackstone**”), dedicadas a la adquisición y arrendamiento de viviendas, principalmente en la Comunidad de Madrid y en el que participan otras sociedades que, a fecha de hoy, no han optado por la aplicación del régimen SOCIMI.

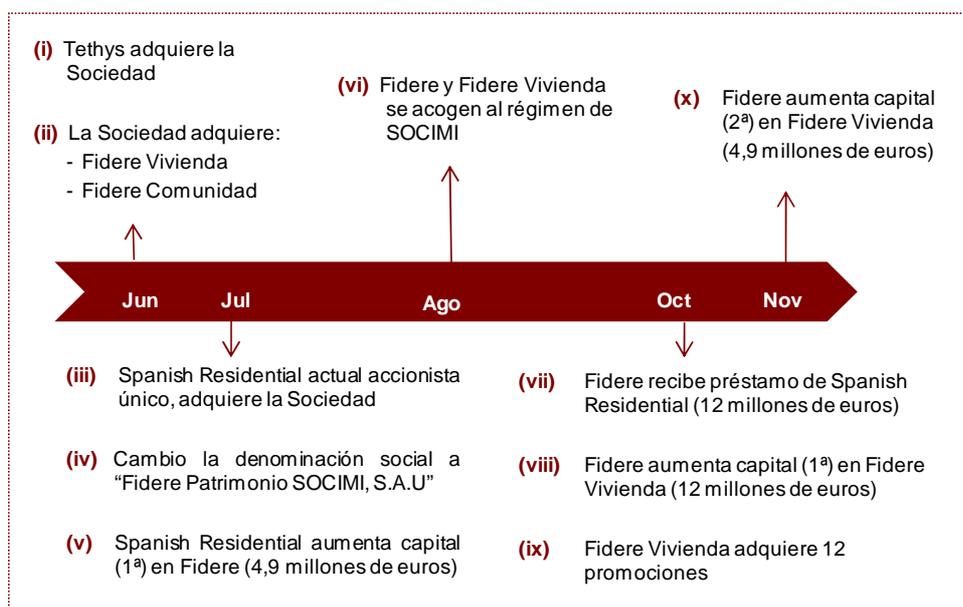
##### 1.4.2. Acontecimientos más importantes en la historia de la Sociedad

El 26 de octubre de 2012, se constituyó la Sociedad con la denominación social de Rutar Investments, S.A.U. por Auxadi Servicios de Mediación, S.L.U., accionista único de la misma, desembolsando un importe correspondiente al 25% del capital social. El capital social ascendió a 60.000 euros.

Hasta mediados de 2013, la Compañía no tuvo actividad alguna. A fecha del presente Documento Informativo, la Sociedad es cabecera de un grupo integrado por 4 sociedades, adquiridas durante los ejercicios 2013 y 2014.

A continuación resaltamos los hitos más relevantes acaecidos en la historia de la Sociedad:

En el ejercicio 2013:



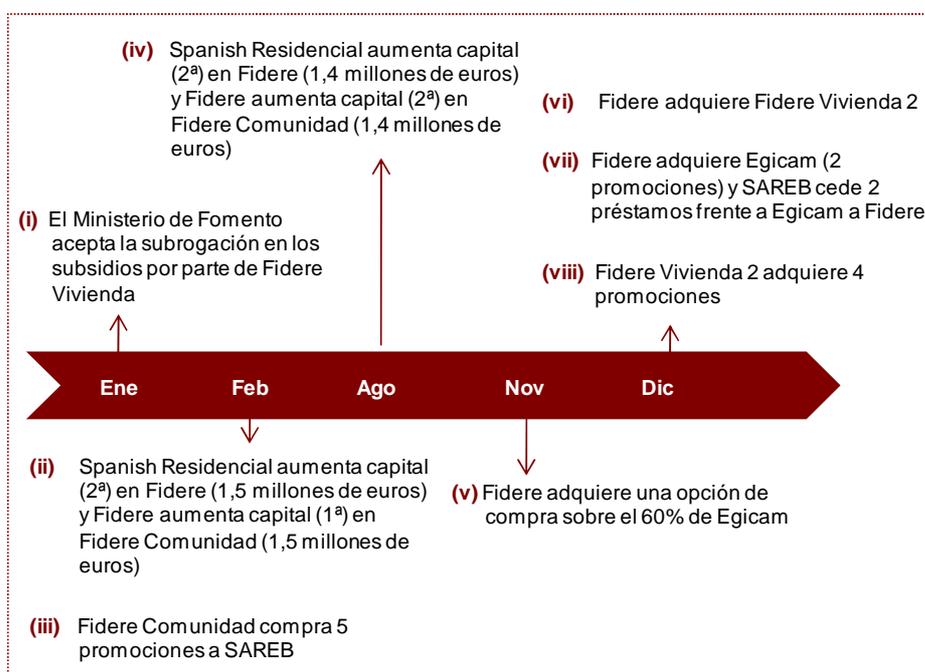
- (i) El 21 de junio de 2013, Auxadi Servicios de Mediación, S.L., accionista único de la Sociedad a dicha fecha, transmitió la totalidad de las acciones de la Sociedad a Tethys Investment, S.à.r.l., (en adelante "**Tethys**") compañía domiciliada en Luxemburgo, pasando a ser dicha entidad el nuevo accionista único de la Sociedad.
- (ii) Asimismo, con la misma fecha, la Sociedad adquirió:
  - a) El 100% de las participaciones de Fidere Vivienda antes denominada Wetest Investments, S.L.U., compañía sin activos a dicha fecha.
  - b) El 100% de la **sociedad** Fidere Comunidad antes denominada Rofilia Investments, S.L.U., compañía sin activos a dicha fecha.
- (iii) El 17 de julio de 2013, la sociedad luxemburguesa Spanish Residential adquirió el 100% del capital social de la Sociedad a Tethys, convirtiéndose en el actual accionista único.
- (iv) El 22 de julio de 2013, el accionista único, Spanish Residential, cambió la denominación social de la Sociedad de "Rutar Investments, S.A.U." a "Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.U."
- (v) El 25 de julio de 2013, Spanish Residential aportó el capital social de Fidere pendiente de desembolso en el momento de su constitución y procedió a aumentar su capital social en 4,9 millones de euros, ascendiendo a un total de 5 millones de euros.
- (vi) El 9 de agosto de 2013, tanto Fidere como su participada Fidere Vivienda, se acogieron al régimen especial regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por el que se regulan las SOCIMIs con efectos para el ejercicio fiscal 2013 y siguientes.
- (vii) El 28 de octubre de 2013, Fidere recibió un préstamo de Spanish Residential por un principal de 12 millones de euros, para suscribir una ampliación de capital de Fidere Vivienda.
- (viii) Posteriormente, el 29 de octubre de 2013, Fidere aumentó el capital social de Fidere Vivienda por importe de 1 euro con una prima de asunción de 12 millones de euros.
- (ix) El 31 de octubre de 2013, Fidere Vivienda adquirió 12 promociones inmobiliarias a la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo de Madrid, S.A. (en adelante "**EMVS**"), compuestas por 1.275 inmuebles integrados por una parte, por 1.208

viviendas con calificación de vivienda de protección pública para arrendamiento (en adelante “VPPA”) con anejos, y por otra, 44 plazas de garaje, 2 trasteros y 21 locales de régimen libre, situadas en los distritos del municipio de Madrid: Carabanchel, Centro, Vallecas y Villaverde.

La adquisición se produjo a través de un proceso competitivo convocado por la EMVS.

- (x) El 19 de noviembre de 2013, Fidere procedió a realizar un segundo aumento de capital en su participada Fidere Vivienda por un importe de 1 euro con una prima de asunción de 4,9 millones de euros.

En el ejercicio 2014:



- (i) El 23 de enero de 2014, Fidere Vivienda recibió una comunicación por parte del Ministerio de Fomento en la que aceptaba la subrogación en los subsidios por parte de Fidere Vivienda, permaneciendo inalteradas las condiciones inicialmente estipuladas en los préstamos. A efectos aclaratorios, estos subsidios consisten en un abono por parte del Ministerio de Fomento de un porcentaje de las cuotas de amortización del préstamo y de las cuotas de intereses.
- (ii) El 4 de febrero de 2014, Spanish Residencial decidió aumentar el capital social de Fidere por importe de 1 euro con una prima de emisión de 1,5 millones de euros. Tras esto, Fidere decidió aumentar el capital social de Fidere Comunidad por el mismo importe y prima de asunción.

- (iii) El 5 de febrero de 2014, Fidere Comunidad adquirió de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (en adelante "SAREB") un conjunto de 5 promociones inmobiliarias, integradas por 436 viviendas sujetas a distintos regímenes de protección oficial y situadas en Madrid (en las poblaciones de Rivas Vaciamadrid, Alcorcón y Valdemoro), Guadalajara y Barcelona, con un total 436 inmuebles, de los que 415 son viviendas de protección oficial (con 358 garajes y 170 trasteros vinculados) 14 garajes y 7 locales no vinculados. La fecha de efectos de todas las promociones salvo la de Barcelona, fue del 5 de febrero de 2014.

En relación con la promoción situada en Barcelona, la adquisición se sometió a condición suspensiva. El cumplimiento de la misma se produjo el 25 de julio de 2014, tras lo cual se elevó a público con fecha 5 de agosto de 2014 el contrato de compraventa, perfeccionándose en ese momento la transmisión de la propiedad a favor de Fidere Comunidad (la mencionada adquisición tuvo efectos desde el 25 de julio de 2014).

- (iv) El 5 de agosto de 2014, Spanish Residential aumentó el capital social de Fidere por importe de 1 euro con una prima de emisión de 1,4 millones de euros. Un día más tarde, Fidere realizó una segunda ampliación de capital en Fidere Comunidad por el mismo importe y prima de asunción.
- (v) El 6 de noviembre de 2014, Fidere suscribió un contrato marco con SAREB mediante el cual, entre otros acuerdos, adquirió una opción de compra sobre el 60% del capital social de Egicam, propiedad de Inmobiliaria Egido, S.A.

Egicam era propietaria de 2 promociones inmobiliarias integradas por 508 viviendas de protección oficial (con 730 plazas de garaje y 508 trasteros vinculados) en los municipios madrileños de Getafe y Móstoles.

- (vi) El 2 de diciembre de 2014, Fidere adquirió el 100% del capital social de Fidere Vivienda 2, (antes denominada Dareon Investments, S.L.U.), a Eraclea Investments, S.A.U.
- (vii) El 15 de diciembre de 2014, Fidere ejercitó la opción de compra cedida por SAREB. En consecuencia, Fidere adquirió en ese momento el 60% de las participaciones sociales de Egicam. En la misma fecha, Fidere adquirió el restante 40% mediante compraventa suscrita con la entidad Intermediación y Patrimonios, S.L.U. Adicionalmente, Fidere suscribió en ese momento con SAREB un contrato de cesión de derechos de crédito, mediante el cual SAREB cedió a Fidere los derechos de crédito, correspondientes a determinados préstamos que tenía frente a Egicam.
- (viii) El 29 de diciembre de 2014, Fidere Vivienda 2 adquirió 4 promociones inmobiliarias a la sociedad Velázquez 34, S.A., integradas por 660 inmuebles

que se componen de 557 viviendas de protección oficial (con 557 garajes y 557 trasteros vinculados) 83 garajes y 20 locales no vinculados, localizados en los municipios de Torrejón de Ardoz y Paracuellos de Jarama.

En el ejercicio 2015:

- (i) Con fecha 11 de febrero de 2015, Spanish Residential suscribió 3 ampliaciones de capital, por un importe total de 5 millones de euros, con una prima de emisión de 45,7 millones de euros.
- (ii) Asimismo en dicha fecha, Fidere suscribió una ampliación de capital en Fidere Vivienda 2 por importe de 1,3 millones de euros con una prima de asunción total de 11,9 millones de euros.
- (iii) En febrero de 2015, el Grupo procedió a reestructurar su deuda intragrupo mediante la conversión de la misma en fondos propios. En concreto, los distintos pasos llevados a cabo en dicho proceso de reestructuración han sido los siguientes:
  - a) El 20 de febrero de 2015, Spanish Residential cedió a favor de Fidere sus derechos de crédito frente a otras sociedades del Grupo por un importe total de 49,4 millones de euros.
  - b) A la misma fecha y con posterioridad a la cesión de las deudas, Fidere condonó las mencionadas deudas por el mismo importe que Spanish Residential las cedió anteriormente.
  - c) El 20 de febrero de 2015, Fidere procedió a suscribir una ampliación de capital en Egicam mediante la compensación parcial de los créditos cedidos por parte de SAREB a Fidere el 15 de diciembre de 2014. En concreto, Egicam amplió su capital social en un importe de 2 euros, emitiendo una prima de asunción de 34 millones de euros.
  - d) Finalmente, el 26 de febrero de 2015, Spanish Residential aumentó el capital social de Fidere por importe de 2 euros con una prima de emisión de 64 millones de euros, mediante la compensación de los siguientes derechos de crédito:
    - Derechos de crédito con origen en un contrato de préstamo suscrito entre Spanish Residential y Fidere el 28 de octubre de 2013, por un importe principal de 12,1 millones de euros (más intereses devengados de 2,4 millones de euros).

- Derechos de crédito por un importe de 49,5 millones de euros, cuyo origen tiene lugar en la cesión de derechos de crédito descrita en el apartado a) anterior.

En los apartados 1.11 y 1.17 se detalla, respectivamente, la estructura del grupo de la Sociedad, y los accionistas principales de la misma a fecha del presente Documento Informativo.

#### **1.5. Razones por las que se ha decidido solicitar la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMIs**

Las principales razones que han llevado a Fidere a solicitar la incorporación al MAB-SOCIMI son las siguientes:

- (i) Cumplir los requisitos exigidos a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario en el artículo 4 de la Ley de SOCIMIs que establece que las acciones de las SOCIMIs deberán estar incorporadas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo.
- (ii) Habilitar un mecanismo de financiación que permita aumentar la capacidad de la Sociedad para captar recursos que podrían financiar el futuro crecimiento de la Compañía, si así se decide por parte de sus órganos de gobierno.
- (iii) Proporcionar un mecanismo de liquidez a los accionistas de la Sociedad.
- (iv) Aumentar la notoriedad y transparencia de la Sociedad frente a terceros (clientes, proveedores, entidades de crédito, etc.) así como reforzar la imagen de marca.
- (v) Facilitar un nuevo mecanismo de valoración objetiva de las acciones.
- (vi) Ampliar la base accionarial de la Sociedad.

#### **1.6. Descripción general del negocio del Emisor. Actividades que desarrolla. Características de sus servicios. Posición en los mercados en los que opera.**

##### **1.6.1. Descripción de los activos inmobiliarios, situación y estado, periodo de amortización, concesión o gestión**

La sociedad inició su actividad en julio de 2013 y desde entonces ha realizado distintas adquisiciones que le han permitido formar su cartera de vivienda en arrendamiento.

A fecha del presente documento, dicha cartera está compuesta por un total de 2.688 viviendas que forman 23 promociones de vivienda protegida en régimen de arrendamiento, bajo distintas categorías de protección y estructura de financiación (ver apartado 3.2 del presente Documento informativo).

Sub-SOCIMIs	Nº Promociones	Superficie útil (m <sup>2</sup> netos)	Nº de Viviendas	% Ocupación a 31.12.2014	No vinculados		
					Garajes	Locales Comerciales	Trasteros
Fidere Vivienda	12	74.757	1.208	66%	44	21	2
Fidere Vivienda 2	4	37.183	557	78%	83	20	-
Fidere Comunidad	5	22.029	415	76%	14	7	-
Egicam	2	27.641	508	55%	0	-	-
<b>Grupo</b>	<b>23</b>	<b>161.610</b>	<b>2.688</b>	<b>68%</b>	<b>141</b>	<b>48</b>	<b>2</b>

#### I. Fidere Vivienda.

Propietaria de 12 promociones inmobiliarias: 7 en el distrito de Carabanchel, 3 en el Ensanche de Vallecas, 1 en San Cristóbal y 1 en la calle Lope de Vega de Madrid. En total se compone de 1.275 inmuebles integrados por una parte, 1.208 viviendas (que incluyen 923 trasteros y 1.145 garajes) con calificación de vivienda protegida (VPPA) y por otra, 44 plazas de garaje, 21 locales y 2 trasteros, situados todos en la Comunidad de Madrid.

Promoción	Dirección	Superficie útil (m <sup>2</sup> netos)	Nº de Viviendas	% Ocupación a 31.12.2014	No vinculados		
					Garajes	Locales Comerciales	Trasteros
Carabanchel 3	Salvador Allende, 2-4-6-8-10-12-14	6.655	122	65%	2	4	-
Carabanchel 9	Jacobeo, 62-64-66-68	10.185	136	60%	-	-	-
Carabanchel 12	Pinar de San José, 17	5.456	78	73%	2	-	-
Carabanchel 15	Arte Rupestre Mediterráneo, 2-12	5.261	70	74%	-	-	-
Carabanchel 18	Jacobeo, 28-34	5.754	77	60%	8	3	-
Carabanchel 19	Valle del Boi, 2	5.654	106	87%	17	-	-
Carabanchel 20	Valle del Boi, 8	5.190	102	66%	-	-	-
San Cristobal	María Droc, 12-13	3.367	52	54%	-	3	2
Lope de Vega	Lope de Vega, 10	607	11	100%	11	2	-
Vallecas 2	Bulevard Naturaleza, 1	9.295	132	55%	4	4	-
Vallecas 3	Almonte, 16	9.195	156	65%	-	1	-
Vallecas 5	Honrubia, 9	8.138	166	70%	-	4	-
<b>Fidere Vivienda</b>		<b>74.757</b>	<b>1208</b>	<b>66%</b>	<b>44</b>	<b>21</b>	<b>2</b>

A continuación se detallan las 12 promociones citadas:

(i) *Edificio Residencial c/ Salvador Allende, 2-4-6-8-10-12-14 (Carabanchel, Madrid)*

El conjunto residencial tiene una superficie útil de vivienda de 6.655 m<sup>2</sup>, una superficie útil de garajes de 2.670 m<sup>2</sup> y una superficie útil de trasteros de 814 m<sup>2</sup>.

El complejo tiene un total de 122 viviendas divididas en unidades de 1, 2 y 3 habitaciones a las que se accede a través de 8 portales de hasta 6 plantas, con

ascensor. El edificio consta de 122 trasteros y 124 plazas de garaje que se sitúan en la planta sótano, y de 4 locales comerciales que se sitúan en la planta baja. El edificio se terminó de construir en el año 2004.

(ii) *Edificio Residencial c/ Jacobeo, 62-64-66-68 (Carabanchel, Madrid)*

El conjunto residencial tiene una superficie útil de vivienda de 10.185 m<sup>2</sup>, una superficie útil de garajes de 3.053 m<sup>2</sup> y una superficie útil de trasteros de 697 m<sup>2</sup>.

El complejo tiene un total de 136 viviendas divididas en unidades de 1, 2 y 3 habitaciones a las que se accede a través de 9 portales de hasta 5 plantas, con ascensor. El edificio consta de 136 trasteros, 136 plazas de garaje y de un local destinado a centro de transformación de energía eléctrica que se sitúan en la planta sótano. El edificio se terminó de construir en el año 2005.

(iii) *Edificio Residencial c/ Pinar de San José, 17 (Carabanchel, Madrid)*

El conjunto residencial tiene una superficie útil de vivienda de 5.456 m<sup>2</sup>, una superficie útil de garajes de 1.903 m<sup>2</sup> y una superficie útil de trasteros de 477 m<sup>2</sup>.

El complejo tiene un total de 78 viviendas divididas en unidades de 1, 2, 3 y 4 habitaciones, a las que se accede a través de 7 portales de hasta 7 plantas, con ascensor. El edificio consta de 78 trasteros y 80 plazas de garaje que se sitúan en la planta sótano. El edificio se terminó de construir en el año 2005.

(iv) *Edificio Residencial c/ Arte Rupestre del Mediterráneo, 2-12 (Carabanchel, Madrid)*

El conjunto residencial tiene una superficie útil de vivienda de 5.261 m<sup>2</sup>, una superficie útil de garajes de 1.937 m<sup>2</sup> y una superficie útil de trasteros de 539 m<sup>2</sup>.

El complejo tiene un total de 70 viviendas divididas en unidades de 1, 2, 3 y 4 habitaciones, a las que se accede a través de 6 portales de hasta 5 plantas, con ascensor. El edificio consta de 70 trasteros y 70 plazas de garaje que se sitúan en la planta sótano. El edificio se terminó de construir en el año 2006.

(v) *Edificio Residencial c/ Jacobeo, 28-34 (Carabanchel, Madrid)*

El conjunto residencial tiene una superficie útil de vivienda de 5.754 m<sup>2</sup>, una superficie útil de garajes de 1.986 m<sup>2</sup> y una superficie útil de trasteros de 440 m<sup>2</sup>.

El complejo tiene un total de 77 viviendas divididas en unidades de 1, 2 y 3 habitaciones a las que se accede a través de 8 portales de hasta 6 plantas, con ascensor. El edificio consta de 77 trasteros, 85 plazas de garaje que se sitúan en la planta sótano y de 3 locales comerciales. El edificio se terminó de construir en el año 2006.

*(vi) Edificio Residencial c/ Valle del Boi, 2 (Carabanchel, Madrid)*

El conjunto residencial tiene una superficie útil de vivienda de 5.654 m<sup>2</sup> y una superficie útil de garajes de 3.440 m<sup>2</sup>.

El complejo tiene un total de 106 viviendas divididas en unidades de 1, 2 y 3 habitaciones a las que se accede a través de 4 portales de hasta 5 plantas, con ascensor. El edificio consta de 123 plazas de garaje que se sitúan en la planta sótano. El edificio se terminó de construir en el año 2006.

*(vii) Edificio Residencial c/ Valle del Boi, 8 (Carabanchel, Madrid)*

El conjunto residencial tiene una superficie útil de vivienda de 5.190 m<sup>2</sup>, una superficie útil de garajes de 2.341 m<sup>2</sup> y una superficie útil de trasteros de 766 m<sup>2</sup>.

El complejo tiene un total de 102 viviendas divididas en unidades de 1, 2 y 3 habitaciones a las que se accede a través de 6 portales de hasta 5 plantas, con ascensor. El edificio consta de 102 trasteros y 102 plazas de garaje. El edificio se terminó de construir en el año 2005.

*(viii) Edificio Residencial Paseo María Droc, 12-13 (San Cristóbal, Madrid)*

El conjunto residencial tiene una superficie útil de vivienda de 3.367 m<sup>2</sup> y una superficie útil de trasteros de 555 m<sup>2</sup>.

El complejo tiene un total de 52 viviendas divididas en unidades de 1, 2 y 3 habitaciones a las que se accede a través de 2 portales de hasta 13 plantas, con ascensor. El edificio consta de 52 trasteros y de 3 locales comerciales que se sitúan en la planta sótano. El edificio se terminó de construir en el año 2004.

*(ix) Edificio Residencial c/ Lope de Vega, 10 (Madrid)*

El conjunto residencial tiene una superficie útil de vivienda de 607 m<sup>2</sup> y una superficie útil de garajes de 242 m<sup>2</sup>.

El complejo tiene un total de 11 viviendas en unidades de 1, 2, 3 y 4 habitaciones con 4 plantas. Adicionalmente hay 11 plazas de aparcamiento no

transmitidas a terceros y 2 locales comerciales. El edificio se terminó de construir en el año 2006.

(x) *Edificio Residencial c/ Bulevar de la Naturaleza, 1 (Ensanche de Vallecas, Madrid)*

El conjunto residencial tiene una superficie útil de vivienda de 9.295 m<sup>2</sup>, una superficie útil de garajes de 3.788 m<sup>2</sup> y una superficie útil de trasteros de 680 m<sup>2</sup>.

El complejo tiene un total de 132 viviendas divididas en unidades de 1, 2, y 3 habitaciones a las que se accede a través de 14 portales de hasta 6 plantas, con ascensor. El edificio consta de 132 trasteros, 136 plazas de garaje que se sitúan en la planta sótano y de 4 locales comerciales. El edificio se terminó de construir en el año 2008.

(xi) *Edificio Residencial c/ Almonte, 16 (Ensanche de Vallecas, Madrid)*

El conjunto residencial tiene una superficie útil de vivienda de 9.195 m<sup>2</sup>, una superficie útil de garajes de 3.200 m<sup>2</sup> y una superficie útil de trasteros de 845 m<sup>2</sup>.

El complejo tiene un total de 156 viviendas divididas en unidades de 1, 2, y 3 habitaciones a las que se accede a través de 8 portales de hasta 8 plantas, con ascensor. El edificio consta de 156 trasteros, 156 plazas de garaje y de 1 local comercial que se sitúan en la planta sótano. El edificio se terminó de construir en el año 2007.

(xii) *Edificio Residencial c/ Honrubia, 9 (Ensanche de Vallecas, Madrid)*

El conjunto residencial tiene una superficie útil de vivienda de 8.138 m<sup>2</sup> y una superficie útil de garajes de 3.868 m<sup>2</sup>.

El complejo tiene un total de 166 viviendas divididas en unidades de 1, 2, y 3 habitaciones a las que se accede a través de 12 portales de hasta 5 plantas, con ascensor. El edificio consta de 166 plazas de garaje que se sitúan en la planta sótano y de 4 locales comerciales. El edificio se terminó de construir en el año 2008.

## II. Fidere Vivienda 2

Propietaria de 4 promociones inmobiliarias en la Comunidad de Madrid, 2 en la población de Torrejón de Ardoz y 2 en la población de Paracuellos de Jarama. En total se compone de 660 inmuebles que se componen de 557 viviendas (con 557 garajes y 557 trasteros vinculados), 83 garajes y 20 locales.

Promoción	Dirección	Superficie útil (m <sup>2</sup> netos)	Nº de Viviendas	% Ocupación a 31.12.2014	No vinculados	
					Garajes	Locales Comerciales
Torrejón de Ardoz, Madrid	Juan Gris, 4	16.714	241	74%	45	11
Torrejón de Ardoz, Madrid	Avda Joan Miro, 7	13.892	200	82%	38	9
Paracuellos Jarama, Madrid	Avda Juan Pablo II, 23 - 25	3.375	60	88%	-	-
Paracuellos Jarama, Madrid	Avda Hoyos, 8 - 10	3.202	56	75%	-	-
<b>Fidere Vivienda 2</b>		<b>37.183</b>	<b>557</b>	<b>78%</b>	<b>83</b>	<b>20</b>

A continuación se detallan las 4 promociones citadas:

(i) *Edificio Residencial c/ Juan Gris, 4 (Torrejón de Ardoz, Madrid)*

El conjunto residencial tiene una superficie útil de vivienda de 16.714 m<sup>2</sup>, una superficie útil de garajes de 6.724 m<sup>2</sup> y una superficie útil de trasteros de 1.822 m<sup>2</sup>.

El complejo tiene un total de 241 viviendas divididas en unidades de 2 y 4 habitaciones, a las que se accede a través de 17 portales de hasta 5 plantas, con ascensor. El edificio consta de 241 trasteros, 286 plazas de garaje y 11 locales comerciales. El edificio se terminó de construir en el año 2009.

(ii) *Edificio Residencial Avda Joan Miro, 7 (Torrejón de Ardoz, Madrid)*

El conjunto residencial tiene una superficie útil de vivienda de 13.892 m<sup>2</sup>, una superficie útil de garajes de 5.748 m<sup>2</sup> y una superficie útil de trasteros de 1.172 m<sup>2</sup>.

El complejo tiene un total de 200 viviendas divididas en unidades de 2 y 4 habitaciones, a las que se accede a través de 13 portales de hasta 4 plantas, con ascensor. El edificio consta de 200 trasteros, 238 plazas de garaje y 9 locales comerciales. El edificio se terminó de construir en el año 2008.

(iii) *Edificio Residencial Avda Juan Pablo II, 23 - 25 (Paracuellos de Jarama, Madrid)*

El conjunto residencial tiene una superficie útil de vivienda de 3.375 m<sup>2</sup>, una superficie útil de garajes de 1.340 m<sup>2</sup> y una superficie útil de trasteros de 260 m<sup>2</sup>.

El complejo tiene un total de 60 viviendas divididas en unidades de 1 y 2 habitaciones, a las que se accede a través de 3 portales de hasta 4 plantas, con ascensor. El edificio consta de 60 trasteros y 60 plazas de garaje. El edificio se terminó de construir en el año 2008.

(iv) *Edificio Residencial Avda Hoyos, 8 - 10 (Paracuellos de Jarama, Madrid)*

El conjunto residencial tiene una superficie útil de vivienda de 3.202 m<sup>2</sup>, una superficie útil de garajes de 1.332 m<sup>2</sup> y una superficie útil de trasteros de 373 m<sup>2</sup>.

El complejo tiene un total de 56 viviendas divididas en unidades de 1 y 2 habitaciones, a las que se accede a través de 3 portales de hasta 4 plantas, con ascensor. El edificio consta de 56 trasteros y 56 plazas de garaje. El edificio se terminó de construir en el año 2008.

III. Fidere Comunidad

Propietaria de 5 promociones inmobiliarias, 3 en la Comunidad de Madrid (en las poblaciones de Rivas Vaciamadrid, Alcorcón y Valdemoro), 1 en Guadalajara y 1 en Barcelona. En total se compone de 436 inmuebles, de los que 415 son viviendas de protección oficial (con 358 garajes y 170 trasteros vinculados), 14 garajes y 7 locales.

Promoción	Dirección	Superficie útil (m <sup>2</sup> netos)	Nº de Viviendas	% Ocupación a 31.12.2014	No vinculados	
					Garajes	Locales Comerciales
Rivas Vaciamadrid, Madrid	Calle Rosa de Luxemburgo, 2	3.998	62	92%	5	-
Alcorcón, Madrid	Calle Copenhague, 59	3.380	82	66%	-	-
Valdemoro, Madrid	Calle Gabriela Mistral, 49	2.148	26	62%	-	-
Barcelona	Avda. Diagonal, 75	7.811	181	97%	-	-
Guadalajara	Calle Ana Mariscal, 2	4.692	64	20%	9	7
<b>Fidere Comunidad</b>		<b>22.029</b>	<b>415</b>	<b>76%</b>	<b>14</b>	<b>7</b>

A continuación se detallan las 5 promociones citadas:

(i) *Edificio Residencial c/ Rosa de Luxemburgo, 2-10 (Rivas Vaciamadrid, Madrid)*

El conjunto residencial tiene una superficie útil de vivienda de 3.998 m<sup>2</sup>, una superficie útil de garajes de 1.777 m<sup>2</sup> y una superficie útil de trasteros de 417 m<sup>2</sup>.

La promoción está formada por 3 edificios independientes lineales con un sótano común y tiene un total de 62 viviendas divididas en unidades de 2 habitaciones, a las que se accede a través de 5 portales de hasta 4 plantas, con ascensor. El edificio consta de 62 trasteros y 67 plazas de garaje que se sitúan en la planta sótano. El edificio se terminó de construir en el año 2002.

*(ii) Edificio Residencial c/ Copenhague, 59 (Alcorcón, Madrid)*

El conjunto residencial tiene una superficie útil de vivienda de 3.380 m<sup>2</sup>, una superficie útil de garajes de 2.342 m<sup>2</sup> y una superficie útil de trasteros de 669 m<sup>2</sup>.

El complejo tiene un total de 82 viviendas divididas en unidades de 1, 2 y 3 habitaciones, a las que se accede a través de 2 portales de hasta 3 plantas, con ascensor. El edificio consta de 82 trasteros y 82 plazas de garaje que se sitúan en la planta sótano. El edificio se terminó de construir en el año 2010.

*(iii) Edificio Residencial c/ Gabriela Mistral, 49 (Valdemoro, Madrid)*

El conjunto residencial tiene una superficie útil de vivienda de 2.148 m<sup>2</sup>, una superficie útil de garajes de 727 m<sup>2</sup> y una superficie útil de trasteros de 160 m<sup>2</sup>.

En este caso, Fidere Comunidad es propietaria de un total de 26 viviendas en 3 alturas, divididas en unidades de 4 habitaciones. Adicionalmente, es propietaria de 26 plazas de garaje y 26 trasteros que se sitúan en planta sótano. El edificio se terminó de construir en el año 2007

*(iv) Edificio Residencial Av. Diagonal, 75 (Barcelona)*

El conjunto residencial tiene una superficie útil de vivienda de 7.811 m<sup>2</sup> y una superficie útil de garajes de 4.484 m<sup>2</sup>.

El complejo tiene un total de 181 viviendas de hasta 10 plantas, divididas en unidades de 1 habitación. El edificio consta de 179 plazas de garaje que se sitúan en las 3 plantas sótanos. El edificio se terminó de construir en el año 2011.

*(v) Edificio Residencial c/ Ana Mariscal, 2 (Guadalajara)*

El conjunto residencial tiene una superficie útil de vivienda de 4.692 m<sup>2</sup> y una superficie útil de garajes de 423 m<sup>2</sup>.

El complejo tiene un total de 64 viviendas divididas en unidades de 1, 2 y 3 habitaciones, a las que se accede a través de 3 portales de hasta 5 plantas, con ascensor. El edificio tiene, además, 73 plazas de garaje, 64 trasteros que se sitúan en la planta sótano y 7 locales comerciales. El edificio se terminó de construir en el año 2008.

#### IV. Egicam

Propietaria de 2 promociones inmobiliarias en la Comunidad de Madrid, 1 en Getafe y 1 en Móstoles. En total se compone de 508 viviendas de protección oficial (con 730 garajes y 508 trasteros).

Promoción	Dirección	Superficie útil (m <sup>2</sup> netos)	Nº de Viviendas	% Ocupación a 31.12.2014	No vinculados	
					Garajes	Locales Comerciales
Getafe, Madrid	Avda Segunda República, 15-19	11.892	240	83%	-	-
Móstoles, Madrid	Hiades, 2-4	15.749	268	31%	-	-
<b>Egicam</b>		<b>27.641</b>	<b>508</b>	<b>55%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

A continuación se detallan las 2 promociones citadas:

(i) *Edificio Residencial Av. Segunda República, 15-19 (Getafe, Madrid)*

El conjunto residencial tiene una superficie útil de vivienda de 11.892 m<sup>2</sup>, una superficie útil de garajes de 10.378 m<sup>2</sup> y una superficie útil de trasteros de 2.003 m<sup>2</sup>.

El complejo tiene un total de 240 viviendas divididas en unidades de 1 y 2 habitaciones, a las que se accede a través de 7 portales de hasta 5 plantas, con ascensor. El edificio consta de 240 trasteros y 352 plazas de garaje que se sitúan en las 2 plantas sótanos. El edificio se terminó de construir en el año 2012.

(ii) *Edificio Residencial c/ Hiades, 2-4 (Móstoles, Madrid)*

El conjunto residencial tiene una superficie útil de vivienda de 15.749 m<sup>2</sup>, una superficie útil de garajes de 9.604 m<sup>2</sup> y una superficie útil de trasteros de 1.484 m<sup>2</sup>.

El complejo tiene un total de 268 viviendas divididas en unidades de 1, 2 y 3 habitaciones, a las que se accede a través de 4 portales de hasta 9 plantas, con ascensor. El edificio consta de 268 trasteros y 378 plazas de garaje que se sitúan en las 3 plantas sótanos. El edificio se terminó de construir en el año 2012.

#### **1.6.2. Eventual coste de puesta en funcionamiento por cambio de arrendatario**

El coste de puesta en funcionamiento en el que incurrieron las filiales de la Sociedad en caso de cambio de arrendatario ascendió en 2014 por inmueble, aproximadamente, a 1.300 euros más IVA. Cuando un inmueble en arrendamiento queda vacío, se llevan a cabo trabajos de mantenimiento y renovación convenientes para ponerlo a disposición

de un nuevo potencial inquilino. Estos trabajos son en su gran mayoría menores, sin que sea necesaria ninguna inversión especial.

### **1.6.3. Información fiscal**

Con fecha 9 de agosto de 2013, la Sociedad comunicó a la Administración Tributaria su opción por la aplicación del régimen fiscal especial para SOCIMIs previsto en la Ley de SOCIMIs. En consecuencia, el régimen fiscal especial de las SOCIMIs resulta aplicable a la Sociedad con efectos desde el 1 de enero de 2013 en adelante.

Asimismo, las Sub-SOCIMIs han comunicado la opción por el citado régimen en las fechas siguientes:

- a) Fidere Vivienda: 9 de agosto de 2013
- b) Fidere Comunidad: 27 de septiembre 2013
- c) Fidere Vivienda 2: 17 de septiembre 2014
- d) Egicam: 4 de marzo de 2015

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.1. c) de la Ley de SOCIMIs, podrán optar por la aplicación del régimen fiscal especial establecido para las SOCIMIs (regulado en el artículo 8 de la Ley de SOCIMIs), aquellas entidades que tengan (i) como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento; (ii) que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a su política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de dividendos; (iii) que cumplan con los mismos requisitos de inversión que se refiere el artículo 3 de la Ley de SOCIMIs; y (iv) que la totalidad de su capital social, siendo sus acciones nominativas, pertenezca a una SOCIMI.

Asimismo, de conformidad con el artículo 4 de la Ley de SOCIMIs, únicamente se exige respecto de las SOCIMIs reguladas en el artículo 2.1.a) de la Ley de SOCIMIs, la obligación de negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo.

El presente apartado contiene una descripción general del régimen fiscal aplicable en España a las SOCIMIs, así como las implicaciones que, desde un punto de vista de la fiscalidad española, se derivarían para los inversores residentes y no residentes en España, tanto personas físicas como jurídicas, en cuanto a la adquisición, titularidad y, en su caso, posible transmisión de las acciones de la Sociedad.

La descripción contenida en el presente apartado se basa en la normativa fiscal aplicable a partir de 1 de enero de 2015, así como los criterios administrativos en vigor en este momento, los cuales son susceptibles de sufrir modificaciones con posterioridad a la fecha de publicación de este Documento Informativo, incluso con carácter retroactivo.

El presente apartado no pretende ser una descripción comprensiva de todas las consideraciones de orden tributario que pudieran ser relevantes en cuanto a una decisión de adquisición de las acciones de la Sociedad, ni tampoco pretende abarcar las consecuencias fiscales aplicables a todas las categorías de inversores, algunos de los cuales pueden estar sujetos a normas especiales.

Es recomendable que los inversores interesados en la adquisición de las acciones de la Sociedad consulten con sus abogados o asesores fiscales, quienes les podrán prestar un asesoramiento personalizado.

#### *1.6.3.1. Fiscalidad de las SOCIMIs*

(i) Régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMIs en el Impuesto sobre Sociedades

De conformidad con el artículo 8 de la Ley de SOCIMIs, las SOCIMIs que cumplan los requisitos previstos en dicha ley podrán optar por la aplicación en el Impuesto sobre Sociedades (en adelante "**IS**") del régimen fiscal especial en ella regulado. También podrán optar por dicho régimen aquellas sociedades que, aun no siendo sociedades anónimas cotizadas, residan en territorio español y se encuentren dentro de las entidades referidas en la letra c) del apartado 1 del artículo 2 de la Ley de SOCIMI. A efectos del presente documento, la denominación SOCIMIs incluirá a todas las entidades que hayan optado por este régimen (es decir, sociedades anónimas cotizadas y otras entidades no cotizadas). No se detallan en el presente Documento Informativo los requisitos necesarios para la aplicación del régimen. En el apartado 1.20.5.1 de este Documento Informativo se señalan las causas principales por las que la Sociedad perdería el régimen especial, así como las consecuencias legales más resaltables de una eventual pérdida del mismo.

A continuación se resumen las características principales del régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMIs en el IS (en todo lo demás, las SOCIMIs se rigen por el régimen general):

- (a) Las SOCIMIs tributan a un tipo de gravamen del 0%.
- (b) De generarse bases imponibles negativas, a las SOCIMIs no les resulta de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (en adelante "**LIS**"). No obstante, la renta generada por la SOCIMI que tribute al tipo general (del 28% en 2015 y 25% a partir del ejercicio 2016) en los términos que se exponen a continuación, sí que puede ser objeto de compensación con bases imponibles negativas generadas antes de optar por el régimen especial SOCIMI, en su caso.

- (c) A las SOCIMIs no les resulta de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV del Título VI de la LIS.
- (d) El incumplimiento del requisito de permanencia, recogido en el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMIs, en el supuesto de los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad, supone la obligación de tributar por todas las rentas generadas por dichos inmuebles en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial. Dicha tributación se producirá de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del IS, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS.
- (e) El incumplimiento del requisito de permanencia en el caso de acciones o participaciones supone la tributación de la renta generada con ocasión de la transmisión de acuerdo con el régimen general y el tipo general del IS, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS.
- (f) En caso de que la SOCIMI, cualquiera que fuese su causa, pase a tributar por otro régimen distinto en el IS antes de que se cumpla el referido plazo de tres años, procederá la regulación referida en los puntos (d) y (e) anteriores, en los términos establecidos en el artículo 125.3 de la LIS, en relación con la totalidad de las rentas de la SOCIMI en los años en los que se aplicó el régimen.
- (g) Sin perjuicio de lo anterior, la SOCIMI 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% (en adelante "**Socios Cualificados**"), cuando dichos dividendos, en sede de dichos socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (siempre que el socio que percibe el dividendo no sea una entidad a la que resulte de aplicación la Ley de SOCIMIs). Dicho gravamen tiene la consideración de cuota del IS y se devengará, en su caso, el día del acuerdo de distribución de beneficios por la junta general de accionistas u órgano equivalente, y deberá ser objeto de autoliquidación e ingreso en el plazo de 2 meses desde la fecha de devengo.

El gravamen especial no resulta de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que las SOCIMIs y que estén sometidas a un régimen similar en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, respecto de

aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquéllas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, a un tipo de gravamen del 10%.

En relación con el referido gravamen especial del 19%, los Estatutos Sociales prevén que los accionistas que causen el devengo de dicho recargo (es decir, aquellos Socios Cualificados que no soporten una tributación de al menos 10% sobre los dividendos percibidos), vendrán obligados a indemnizar a la Sociedad en la cuantía necesaria para situar a la misma en la posición en que estaría si tal gravamen especial no se hubiera devengado.

- (h) El régimen fiscal especial es incompatible con la aplicación de cualquiera de los regímenes especiales previstos en el Título VII de la LIS, excepto el de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una Sociedad Europea o una Sociedad Cooperativa Europea de un Estado miembro a otro de la Unión Europea, el de transparencia fiscal internacional y el de determinados contratos de arrendamiento financiero.

A los efectos de lo establecido en el artículo 89.2 de la LIS, se presume que las operaciones de fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canjes de valores acogidas al régimen especial establecido en el Capítulo VII del Título VII de la LIS, se efectúan con un motivo económico válido cuando la finalidad de dichas operaciones sea la creación de una o varias sociedades susceptibles de acogerse al régimen fiscal especial de las SOCIMIs, o bien la adaptación, con la misma finalidad, de sociedades previamente existentes.

- (i) Existen reglas especiales para sociedades que opten por la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMIs y que estuviesen tributando por otro régimen distinto (régimen de entrada) y también para las SOCIMIs que pasen a tributar por otro régimen del IS distinto, que no detallamos en el presente Documento Informativo.
- (ii) Beneficios fiscales aplicables a las SOCIMIs en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (en adelante "ITP-AJD")

Las operaciones de constitución y aumento de capital de las SOCIMIs, así como las aportaciones no dinerarias a dichas sociedades, están exentas en la modalidad de Operaciones Societarias del ITP-AJD (esto no supone ninguna diferencia respecto al régimen general vigente).

Por otro lado, existe una bonificación del 95% de la cuota del ITP-AJD por la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento y por la adquisición de terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento, siempre que, en ambos casos, cumplan el requisito de mantenimiento (artículo 3.3 de la Ley de SOCIMIs).

#### 1.6.3.2. Fiscalidad de los inversores en acciones de las SOCIMIs

(i) Imposición directa sobre los rendimientos generados por la tenencia de las acciones de las SOCIMIs

(a) Inversor sujeto pasivo del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (en adelante “IRPF”)

Los dividendos, primas de asistencia a juntas y participaciones en los fondos propios de cualquier tipo de entidad, entre otros, tendrán la consideración de rendimientos íntegros del capital mobiliario (artículo 25 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del IRPF (en adelante “LIRPF”), en su redacción dada por la Ley 26/2014, de 27 de noviembre).

Para el cálculo del rendimiento neto, el sujeto pasivo podrá deducir los gastos de administración y depósito, siempre que no supongan contraprestación a una gestión discrecional e individualizada de carteras de inversión. El rendimiento neto se integra en la base imponible del ahorro en el ejercicio en que sean exigibles, aplicándose los tipos impositivos vigentes en cada momento. Los tipos del ahorro aplicables en 2015 son iguales al 20% (hasta 6.000 euros), 22% (hasta 50.000 euros) y 24% (50.001 euros en adelante); y en 2016 y ejercicios siguientes al 19%, 21% y 23% respectivamente en 2016 y ejercicios siguientes.

Finalmente, cabe señalar que los rendimientos anteriores están sujetos a una retención a cuenta del IRPF del inversor, aplicando el tipo vigente en cada momento, que será deducible de la cuota líquida del IRPF según las normas generales.

(b) Inversor sujeto pasivo del IS o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (en adelante “IRNR”) con establecimiento permanente (en adelante “EP”)

Los sujetos pasivos del IS y del IRNR con EP integrarán en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios derivados de la titularidad de las acciones de las SOCIMIs, así como los gastos inherentes a la participación, en la forma prevista en la LIS, tributando al tipo de gravamen general (28% en 2015 y 25% de 2016 en adelante).

Respecto de los dividendos distribuidos con cargo a beneficios o reservas respecto de los que se haya aplicado el régimen fiscal especial de SOCIMI, al inversor no le será de aplicación la exención por doble imposición establecida en el artículo 21 de la LIS.

Finalmente, cabe señalar que los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una obligación de retención a cuenta del IS o IRNR del inversor al tipo de retención vigente en cada momento (20% en 2015 y un 19% de 2016 en adelante), que será deducible de la cuota íntegra según las normas generales.

(c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

El tratamiento fiscal contenido en este punto es también aplicable a los inversores personas físicas contribuyentes del IRPF a los que les sea de aplicación el régimen fiscal especial para trabajadores desplazados (artículo 93 de la LIRPF).

Con carácter general, los dividendos y demás participaciones en beneficios obtenidos por contribuyentes del IRNR sin EP están sometidos a tributación por dicho impuesto al tipo de gravamen vigente en cada momento y sobre el importe íntegro percibido (el 20% en 2015 y el 19% a partir de 2016).

Los dividendos anteriormente referidos están sujetos a una retención a cuenta del IRNR del inversor al tipo vigente en cada momento (ver arriba), salvo en el caso de que el inversor sea una entidad cuyo objeto social principal sea análogo al de la SOCIMI y esté sometida al mismo régimen en cuanto a política de distribución de beneficios e inversión (ver artículo 9.4 de la Ley de SOCIMIs por remisión al 9.3 y al 2.1.b) de la misma).

El régimen fiscal anteriormente previsto será de aplicación, siempre que no sea aplicable una exención o un tipo reducido previsto en la normativa interna española (en particular, la exención prevista en el artículo 14.1.h) del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo (en adelante “LIRNR”) para residentes en la Unión Europea) o en virtud de un Convenio para evitar la Doble Imposición (en adelante “CDI”) suscrito por España con el país de residencia del inversor.

(ii) Imposición directa sobre las rentas generadas por la transmisión de las acciones de las SOCIMIs

(a) Inversor sujeto pasivo del IRPF

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de las SOCIMIs, la ganancia o pérdida patrimonial se determinará como

la diferencia entre su valor de adquisición y el valor de transmisión, determinado por su cotización en la fecha de transmisión o por el valor pactado cuando sea superior a la cotización (ver artículo 37.1.a) de la LIRPF).

Se establece la inclusión de todas las ganancias o pérdidas en la base del ahorro, independientemente de su periodo de generación. Las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de las acciones de las SOCIMIs no están sometidas a retención a cuenta del IRPF.

(b) Inversor sujeto pasivo del IS y del IRNR con EP

El beneficio o la pérdida derivada de la transmisión de las acciones en las SOCIMIs se integrará en la base imponible del IS o IRNR en la forma prevista en la LIS o LIRNR, respectivamente, tributando al tipo de gravamen general (28% en 2015 y 25% en 2016, con algunas excepciones).

Respecto de las rentas obtenidas en la transmisión o reembolso de la participación en el capital de las SOCIMIs que se correspondan con reservas procedentes de beneficios respecto de los que haya sido de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMI, al inversor no le será de aplicación la exención por doble imposición (artículo 21 de la LIS).

Finalmente, la renta derivada de la transmisión de las acciones de las SOCIMIs no está sujeta a retención a cuenta del IS o IRNR con EP.

(c) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP

El tratamiento fiscal contenido en este punto es también aplicable a los inversores personas físicas contribuyentes del IRPF a los que les sea de aplicación el régimen fiscal especial para trabajadores desplazados (artículo 93 de la LIRPF).

Como norma general, las ganancias patrimoniales obtenidas por inversores no residentes en España sin EP están sometidas a tributación por el IRNR, cuantificándose de conformidad con lo establecido en la LIRNR y tributando separadamente cada transmisión al tipo aplicable en cada momento (20% en 2015 y 19% de 2016 en adelante).

En relación con las rentas obtenidas en la transmisión de la participación en el capital de las SOCIMIs, no les será de aplicación la exención prevista con carácter general para rentas derivadas de las transmisiones de valores realizadas en alguno de los mercados secundarios oficiales de valores españoles y obtenidas por inversores que sean residentes en un estado que tenga suscrito con España un CDI con cláusula de intercambio de información (ver artículo 14.1.i) de la LIRNR).

Las ganancias patrimoniales puestas de manifiesto con ocasión de la transmisión de las acciones de las SOCIMIs no están sujetas a retención a cuenta del IRNR.

El régimen fiscal anteriormente previsto será de aplicación siempre que no sea aplicable una exención o un tipo reducido previsto en virtud de un CDI suscrito por España con el país de residencia del inversor.

(iii) Imposición sobre el patrimonio ("IP")

La actual regulación del IP se estableció por la Ley 19/1991, de 6 de junio, resultando materialmente exigible hasta la entrada en vigor de la Ley 4/2008, de 23 de diciembre por la que se suprime el gravamen del IP a través del establecimiento de una bonificación del 100% sobre la cuota del impuesto.

No obstante, con efectos a partir del periodo impositivo 2011, se ha restablecido la exigencia del impuesto, a través de la eliminación de la citada bonificación, resultando exigible para los periodos impositivos desde 2011 hasta la actualidad, con las especialidades legislativas específicas aplicables en cada Comunidad Autónoma.

En consecuencia, para el periodo impositivo 2015, el IP resultará exigible, debiéndose tributar, en su caso, por el mismo con sujeción a la normativa específica de cada Comunidad Autónoma.

Como ha venido sucediendo en los últimos años, la Ley 36/2014, de 26 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para 2015, vuelve a restablecer, con efectos desde el 1 de enero de 2016, la bonificación del 100% sobre la cuota del impuesto para sujetos pasivos por obligación personal o real de contribuir. A este respecto, no es posible descartar que el legislador mantenga la exigencia del IP igualmente durante el ejercicio 2016, retrasando al aplicación de la mencionada bonificación, tal y como se ha llevado a cabo desde el ejercicio 2011.

No se detalla en el presente Documento Informativo el régimen de este impuesto, siendo por tanto recomendable que los potenciales inversores en acciones de la Sociedad consulten a este respecto con sus abogados o asesores fiscales, así como prestar especial atención a las novedades aplicables a esta imposición y, en su caso, las especialidades legislativas específicas de cada Comunidad Autónoma

(iv) Imposición indirecta en la adquisición y transmisión de las acciones de las SOCIMIs

Con carácter general, la adquisición y, en su caso, ulterior transmisión de las acciones de las SOCIMIs estará exenta del ITP-AJD y del Impuesto sobre el

Valor Añadido (ver artículo 108 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores).

**1.6.4. Descripción de la política de inversión y de reposición de activos. Descripción de otras actividades distintas de las inmobiliarias**

Con el objetivo de fortalecer el portfolio, aumentar el importe neto de la cifra de negocios y continuar con la política de crecimiento ejecutada durante los ejercicios 2013 y 2014, la política de inversión de Fidere se basará en la incorporación tanto de nuevas sociedades con cartera inmobiliaria participadas por determinados fondos de inversión gestionados por Blackstone como de activos inmobiliarios, que representen adquisiciones estratégicas.

En línea con esta política, Fidere prevé mantener en su cartera los activos inmobiliarios incorporados a sus filiales durante los ejercicios 2013 y 2014.

El Grupo no lleva a cabo otras actividades distintas de las inmobiliarias.

**1.6.5. Informe de valoración realizado por un experto independiente de acuerdo con criterios internacionalmente aceptados, salvo que dentro de los seis meses previos a la solicitud se haya realizado una colocación de acciones o una operación financiera que resulten relevantes para determinar un primer precio de referencia para el inicio de la contratación de las acciones de la Sociedad**

En cumplimiento de lo previsto en la Circular del Mercado Alternativo Bursátil 2/2013, de 15 de febrero, en la que se establece el régimen aplicable a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario cuyos valores se incorporen al Mercado Alternativo Bursátil, la Sociedad ha encargado a Gesvalt una valoración independiente de su negocio. Una copia íntegra del mencionado informe de valoración de la Sociedad de fecha 13 de marzo de 2015, realizado a partir de la última información financiera auditada (datos referidos al 31 de diciembre de 2014), se adjunta como Anexo V al presente Documento Informativo.

El informe de valoración de Gesvalt muestra una valoración de las acciones de la Sociedad a 13 de marzo de 2015 de, aproximadamente, 224 millones de euros.

A fecha del presente documento, el capital social de la Sociedad está compuesto por 10.074.324 acciones nominativas. El Consejo de Administración celebrado el 12 de junio de 2015 ha fijado un valor de referencia de cada una de las acciones de la Sociedad de 21,08 euros, lo que supone un valor total de Fidere de, aproximadamente, 212 millones de euros.

A continuación se especifica el procedimiento llevado a cabo por Gesvalt para valorar Fidere (neto patrimonial ajustado):

1. *Identificación de los elementos susceptibles de tener valoración distinta a la contable.*

Entre las partidas de activo destacan: i) “Inmovilizado material e inversiones inmobiliarias”, que serán susceptibles de valoración independiente ii) “Inversiones financieras a largo plazo” que al corresponder al depósito de fianzas vinculadas con los arrendamientos, su saldo contable puede equipararse a su valor razonable. Entre las partidas de pasivo, salvo las deudas intragrupo afectadas por los hechos posteriores, se considera que el valor razonable equivale al saldo en el balance consolidado.

2. *Ajustes a valores de mercado en base a información directa*

Atendiendo a la NIIF 13 de medición de valor razonable, se han realizado valoraciones independientes de cada uno de los elementos recogidos en inversiones inmobiliarias. Estas valoraciones se han realizado de acuerdo con el Red Book “Valoración RICS – Estándares Profesionales” 9ª edición, publicado en enero de 2014.

La cartera de activos está compuesta por promociones de vivienda protegida en régimen de arrendamiento, bajo diferentes categorías de protección, de estructura de financiación (con y sin financiación cualificada) al amparo de los distintos planes de vivienda y de distintos decretos de protección.

A continuación se detalla la valoración realizada en función de la inversión inmobiliaria en cuestión:

a) *Valoración de las viviendas y sus elementos vinculados (2.688 viviendas, 2.845 plazas de garaje y 2.224 trasteros)*

Se ha utilizado el método del Descuento de Flujo de Caja asumiendo, entre otras, las siguientes hipótesis:

- Horizonte de proyección utilizado: varía en función del periodo de protección de cada inmueble. Para aquellos casos en los que se ha considerado un periodo de protección diferente para el arrendamiento protegido y para la venta protegida, se han realizado dos escenarios. En el primer escenario se ha realizado un descuento de flujos de caja en el que contempla como horizonte temporal de proyección, el periodo de protección restante para la venta, y a esta valoración se le suma el *Valor Terminal*, cuyo cálculo se basa en el precio estimado de venta de vivienda libre. En el segundo escenario se plantea el análisis suponiendo la venta al final del periodo de arrendamiento

protegido, comparándolo con el precio de venta protegida. Consecuentemente se elegirá el escenario que arroje un mayor valor de mercado del activo inmobiliario.

- Arrendamiento con opción a compra: En 7 de las 23 promociones (1.147 viviendas del total de 2.688 viviendas), los contratos de arrendamiento incluyen, tal y como se establece en la normativa que resulta de aplicación para cada promoción, una opción de compra que será ejercitable por parte del arrendatario de conformidad y en el margen de tiempo establecido en dicha normativa. Se han asumido los distintos escenarios que pueden darse para la estimación del *Valor Terminal*, pretendido aplicar una figura lo más restrictiva posible, en base al siguiente procedimiento:
  - Si llegado el momento de ejercicio de la opción de compra, la estimación de valor de mercado de la vivienda para ese momento es superior a la que arroja el cálculo de la opción de compra, se ha tomado como *Valor Terminal* el que resulta del ejercicio de la mencionada opción.
  - Si, por el contrario, la estimación de valor de mercado, llegados a ese punto, fuera inferior al precio de ejercicio de la opción de compra, se ha optado por sustituir el precio de adquisición que deriva de la opción de compra por la estimación del valor de mercado para ese momento. Esto se debe a que, incluso en el caso de que el inquilino deseara adquirir la vivienda, lo más sensato es pensar que no ofrecerá un precio por la vivienda más allá de su valor de mercado en ese momento.

Consecuentemente, se ha optado por un criterio prudente al elegir el menor valor entre la estimación de valor de mercado y el precio de ejercicio de la opción de compra, como referencia para el *Valor Terminal*.

- Costes de gestión de los inmuebles: incluido en el flujo de caja de cada uno de los inmuebles.
- Grado de ocupación: se ha estimado teniendo en cuenta los siguientes factores principales:
  - Modelo de gestión: la sociedad que gestiona los inmuebles plantea un modelo de gestión eficiente, basado en una adecuada selección de los inquilinos, respetando el marco legal y el objeto de las viviendas, en un planteamiento equilibrado entre las obligaciones de los inquilinos (entre otras, pago de la renta y de los gastos que se repercutan de conformidad con la ley y con el contrato, y deber de conservación) y las obligaciones del propietario (entre otras, adecuado mantenimiento de las zonas comunes y de la promoción y gestión de servicios adecuada).

Por este motivo, se ha producido una evolución hacia un perfil de inquilino fiable en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales y, por tanto, desde un punto de vista de negocio, más estable.

- Nivel de rentas por arrendamiento: se considera adecuado a mercado aunque, teniendo en cuenta las normativas de protección que resultan de aplicación y que, entre otros, establecen los parámetros para fijar las rentas máximas, éstas sean superiores a las de mercado. Para evitar que la asunción de un nivel de rentas protegidas pudiera derivar en un grado de ocupación bajo, se ha optado por estimar que la renta de mercado sea la que tenga preferencia sobre la renta máxima de protección, constatando que esa es la realidad actual de los inmuebles valorados.

Por otra parte, si se tiene en cuenta el comportamiento de mercado de este tipo de inmuebles, promociones de vivienda en arrendamiento gestionadas por compañías con principios similares de gestión a los de Fidere, las mismas están alcanzando niveles de ocupación casi del 100%. Por tanto, no alcanzándose el 100% por motivos de stock técnico por renovaciones de contratos y la posible alternancia de inquilinos.

En los inmuebles valorados, se ha optado por estimar el objetivo de tasa de ocupación, teniendo en cuenta los siguientes factores:

- Tasa de ocupación actual;
  - Modelo de gestión de la propiedad;
  - Periodo de tiempo hasta fin de protección;
  - Nivel de competencia en cada zona; y
  - Rentas de mercado para cada producto concreto, y gastos necesarios para el adecuado mantenimiento del inmueble asumidos por el gestor, en favor del inquilino actual y del eventual futuro demandante.
- Determinación de la ocupación: el máximo nivel de ocupación que se ha utilizado varía en función de la promoción entre el 80% y 95%, es decir, se ha estimado un vacío estructural de entre el 5% y 20%. Dicha estimación de ocupación se considera en línea con el mercado, tomando en consideración los razonamientos expuestos.

Por otra parte, conviene destacar que los inmuebles están situados, tal y como se describe en el apartado 1.6.1 siguiente, en su mayoría, en Madrid y Barcelona. Ambos son mercados establecidos para la vivienda en arrendamiento, con una evolución creciente de la demanda.

Asimismo, se espera que la vivienda en arrendamiento gane cuota frente a la vivienda en venta, no solamente por la situación económica, sino también por una evolución cultural de la población.

Se ha realizado una comprobación empírica de la evolución real de la ocupación en los inmuebles, constatándose un aumento en las firmas de contratos de arrendamiento a un ritmo creciente y, por tanto, en línea con las estimaciones empleadas para realizar estas valoraciones (el grado de ocupación registrado a 31 de diciembre de 2014 se situaba en el 68%, a 31 de marzo de 2015 incrementó hasta el 74% y a 30 de abril de 2015 al 76%).

Finalmente, dada la reciente incorporación de las promociones, 12 en el ejercicio 2013 y 11 en el ejercicio 2014, el Grupo se encuentra en proceso de consolidar su modelo de gestión, estimando poder alcanzar los niveles de ocupación mencionados anteriormente.

- Morosidad: todas las promociones contemplan una tasa equivalente al 3% de los ingresos de cada año.
- Indexación: varía en función de la promoción, oscilando la actualización anual entre un 0% y 2%.
- Tasa de descuento asumida: su estimación obedece a los siguientes criterios:
  - Ubicación del activo;
  - Tamaño del activo: número de viviendas absoluto y relativo frente a la población y masa crítica de demanda actual y potencial;
  - Grado de ocupación actual y nivel de ocupación estructural estimado;
  - Nivel de rentas de mercado y nivel de precios de mercado;
  - Nivel de competencia; y
  - Estimación de la evolución del mercado residencial de arrendamiento.

De conformidad con lo anterior, se ha construido para cada inmueble la tasa de descuento a utilizar en el modelo financiero de valoración, la cual debe de tener a su vez las siguientes apreciaciones:

- Se trata de vivienda protegida en arrendamiento o vivienda protegida en arrendamiento con opción a compra. Desde este punto de vista, hay que tener en cuenta que la vivienda en arrendamiento (considerado como un activo en rentabilidad) genera valor para el inversor/propietario de una manera doble:

- i) Generación de rentas de arrendamiento como ingresos provenientes de los contratos de arrendamiento; y
- iii) *Valor Terminal*, expresado como precio esperable de venta al final de su explotación.

Por tanto, el inversor recibe en el caso de las viviendas parte del valor de las mismas como ingresos por rentas y una parte muy importante como plusvalía producida en el momento de su futura venta. Así, desde el punto de vista de la figura completa de una inversión hasta el momento de salida de la misma, la rentabilidad final se incorpora no sólo por la capacidad de generar rentas de arrendamiento, sino también por la plusvalía tácita esperada al final de su horizonte de proyección.

- La rentabilidad exigible a este tipo de activos, es menor que la de otros activos inmobiliarios en rentabilidad, tales como locales comerciales, edificios de oficinas o naves logísticas, cuyo valor se mide exclusivamente a partir de su capacidad de generar rentas de arrendamiento.
- Gesvalt, como experto en la valoración de activos inmobiliarios, tiene constancia del comportamiento del mercado inmobiliario para cada tipo de activo y aplica su conocimiento y experiencia para poder realizar una estimación realista de la rentabilidad exigida a cada activo y su reflejo en el modelo de valoración.
- De manera adicional, Gesvalt ha analizado las estadísticas, publicadas por distintos expertos, tanto privados como entidades públicas, y tienden a converger hacia una rentabilidad media nacional del 6% para la vivienda en arrendamiento. Teniendo en cuenta que las promociones analizadas están ubicadas en zonas como Madrid y Barcelona, deberían situarse, de media, por debajo de la media nacional, al tratarse de localizaciones más adecuadas para este tipo de mercado, con una mayor demanda y un mayor grado de madurez

Por todo lo anterior, se ha estimado una tasa de descuento que varía en función de la promoción, oscilando 18 de ellas entre el 6% y 6,5%, 4 entre el 5% y 5,75% y una al 4%. Se ha calculado como la suma de la tasa libre de riesgo (tipo de interés de los bonos a 10 años) más una prima de riesgo.

- Valor terminal: calculado en base al precio estimado de venta una vez finalizado el periodo de protección.

*b) Valoración de elementos no vinculados (156 plazas de garaje y 52 locales comerciales)*

Determinados inmuebles tienen elementos no vinculados (plazas de garaje y locales comerciales), es decir no sujetos al régimen de protección correspondiente a la promoción, habiendo optado Gesvalt por valorarlos en función del método de comparación (descrito en la Orden ECO 805 - 2003 y en la NIIF 13) para estimar su valor de mercado. Dicho método se basa en la selección de comparables de la zona concreta, debidamente ponderados.

*3. Otros elementos (idoneidad sobre la aplicación de costes de estructura)*

Dado que el Grupo contempla en el apartado 2 los gastos de estructura inherentes a la gestión de sus inversiones inmobiliarias (ver apartado 3.1), los cuales condicionan la rentabilidad del Grupo, no se recoge ajuste alguno en esta partida.

*4. Determinación de las plusvalías tácitas detectadas, junto con el posible efecto fiscal derivado de ellas*

La Sociedad (y sus filiales) están acogidas al régimen fiscal especial regulado en la Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012 de 27 de diciembre, por la que se regulan las SOCIMIs. Con carácter general el tipo de tributación bajo este régimen es del 0% siempre y cuando la Sociedad cumpla con los requisitos establecidos en dicha Ley. Asumiendo que cumple con los mismos, Gesvalt ha asumido un tipo impositivo aplicable sobre las plusvalías asociadas a los activos del 0%, en base a las asunciones de cumplimiento de los requisitos del régimen de SOCIMI.

*5. Análisis de los hechos posteriores y su repercusión sobre el patrimonio de la Sociedad*

Los hechos posteriores contemplados en el cálculo de valoración han sido los siguientes:

- Ampliaciones de capital efectuadas en la Sociedad que generan un mayor valor del patrimonio social y consecuentemente menor valor de deudas, lo que incrementa el valor de la Sociedad (ver apartado 1.4.2. del presente Documento Informativo):
  - i. El 11 de febrero de 2015, Spanish Residential suscribió 3 ampliaciones de capital, por un importe total de 5 millones de euros, con una prima de emisión de 45,7 millones de euros.
  - ii. El 26 de febrero de 2015, Spanish Residential aumentó el capital social de Fidere por importe de 2 euros con una prima de emisión de 64 millones de euros, mediante la compensación de los siguientes derechos de crédito:

- Derechos de crédito por un importe principal de 12,1 millones de euros (más intereses devengados de 2,4 millones de euros).
- Derechos de crédito por un importe de 49,5 millones de euros.
- Ampliaciones de capital realizadas por la Sociedad en alguna de las filiales: se encuentran diluidas en el proceso de consolidación por lo que no se han considerado (ver apartado 1.4.2. del presente Documento Informativo).

Resultado de la valoración de los fondos propios de la Sociedad realizado por Gesvalt:

Millones de euros	Importe
+ Valor de los inmuebles	304,3
- Valor contable de los inmuebles	203,4
<b>Plusvalía bruta/neta</b>	<b>100,9</b>
+ Patrimonio neto previo	7,9
+ Ajustes por hechos posteriores	114,7
<b>Valor de los fondos propios de la Sociedad</b>	<b>223,5</b>

Gesvalt en base a su juicio profesional, atendiendo a las características de la Sociedad, del sector en el que opera y el contexto del proceso que está llevando a cabo para integrarse en el Mercado Alternativo Bursátil, ha realizado una valoración de los fondos propios de la Sociedad que asciende, aproximadamente, a 224 millones de euros.

### 1.7. Estrategia y ventajas competitivas del Emisor

La estrategia del Grupo está centrada en la gestión de la cartera de activos inmobiliarios actual con el objetivo de incrementar la rentabilidad de los accionistas. En el curso normal de su actividad, el Grupo está abierto a analizar posibles oportunidades de inversión que presente el mercado, al mismo tiempo que revisando continuamente sus opciones de optimizar su estructura de capital y financiera, contemplando, pero sin limitarse a ello, una potencial refinanciación.

Las principales fortalezas y ventajas competitivas del Emisor son las siguientes:

➤ *Entrada en el mercado inmobiliario español en un momento atractivo del ciclo*

La Sociedad, a través de sus filiales, ha adquirido activos inmobiliarios en España en un momento atractivo del ciclo ante la mejora presentada por los indicadores macroeconómicos. La evolución de indicadores tales como la confianza del consumidor, el empleo, los tipos de interés, las exportaciones / importaciones, el índice de producción industrial y la compra de vehículos, muestran una recuperación económica y el inicio de un cambio de ciclo.

Adicionalmente, dado que desde 2007 el precio de la vivienda ha disminuido un 40%<sup>1</sup> de media, las mencionadas adquisiciones realizadas por el Grupo presentan un potencial de mejora del valor de mercado a largo plazo.

- *Equipo gestor con extensa experiencia y conocimiento detallado del mercado inmobiliario local*

La gestión de los activos propiedad del Grupo se lleva a cabo a través de una empresa sólida (Fidere Residencial, S.L.U. en adelante “**Fidere Residencial**”, ver apartado 3.1) perteneciente al mismo grupo de empresas, formada por 14 profesionales con amplia experiencia en el mercado local y de activos residenciales en Madrid.

La Sociedad presenta una estructura corporativa operativa con relaciones estables con proveedores de servicios tales como *brokers*, asesoramiento legal y contable, contratistas, etc.

- *Consejo de Administración con reconocida trayectoria profesional en el sector inmobiliario y financiero nacional e internacional*

La Sociedad cuenta con un Consejo de Administración formado por tres directivos con experiencias profesionales complementarias tales como la participación en procesos de originación y adquisición de activos en España y el extranjero, la gestión de empresas inmobiliarias o la implantación y supervisión de plataformas de gestión en dichas empresas (ver apartado 1.15.2 del presente Documento Informativo).

- *Estructura eficiente de gestión del portfolio de inmuebles por el propio grupo y externalización de servicios básicos, lo que permite minimizar costes de estructura*

El Grupo ha implementado un modelo de gestión interna, centralizado a través de la compañía Fidere Residencial (ver apartado 3.1), lo que ha optimizado la estructura corporativa, y por lo tanto, ha incrementado la eficiencia desde el punto de vista de los costes.

Complementariamente se ha llevado a cabo una subcontratación de servicios básicos tales como contabilidad, auditoría, asesoría legal, comercialización de propiedades y mantenimiento de los activos.

---

<sup>1</sup> Según datos históricos de los Informes de Tinsa relativos al Índice de Mercados Inmobiliarios Españoles publicado en abril de 2015

- *Sólida posición financiera con reducido nivel de endeudamiento, que minimiza la necesidad de aportaciones adicionales de capital en el corto plazo y garantiza el reparto de dividendos en cumplimiento con el régimen SOCIMI*

Tras la capitalización de préstamos intragrupo llevada a cabo en el mes de febrero de 2015 (ver apartado 1.13 del presente Documento Informativo), el Grupo cuenta con un nivel de endeudamiento bancario de, aproximadamente, 65,7 millones de euros, equivalente a un ratio de 32% deuda sobre valor en libros de los activos o 22% deuda sobre valor mercado de los activos.

Este reducido apalancamiento del Grupo minimiza las futuras salidas de caja necesarias para atender el servicio de la deuda, al mismo tiempo que fomentará el cumplimiento del régimen de la SOCIMI desde el punto de vista de la distribución de dividendos.

- *Estrategia de gestión y comercialización activa basada en el arrendamiento a largo plazo con clientes solventes a fin de garantizar altos niveles de ocupación física*

La política de nuevos arrendamientos del Grupo se basa en la selección de clientes con solvencia económica y visibilidad de ingresos a largo plazo, con objeto de incrementar el porcentaje de ocupación existente (a 31 de diciembre de 2014, el nivel de ocupación física medio de la cartera de inmuebles ascendió al 68%).

Concretamente, el Grupo lleva a cabo, entre otras, las siguientes acciones de cara a analizar la solvencia del futuro inquilino: i) solicitud de las dos últimas nóminas ii) que el porcentaje de renta disponible dedicada al pago de la renta por arrendamiento no sea superior al 40% de la renta neta percibida ii) comprobar que no esté inscrito en el registro de morosos de ASNEF.

- *Alto nivel de atomización de la cartera de clientes que provee de visibilidad de ingresos recurrentes a largo plazo. Concentración de activos en el área metropolitana de Madrid*

El plan de negocio del Grupo se basa en el arrendamiento de viviendas a particulares. Teniendo en cuenta el régimen de protección aplicable a dichas viviendas (que restringe la posibilidad de que un mismo inquilino pueda suscribir más de un contrato de arrendamiento simultáneamente, ver apartado 3.2) y el número total de viviendas que conforman la cartera, el nivel de clientes del Grupo se encuentra diversificado.

Esta elevada atomización supone una diversificación de las fuentes de ingresos que limita el impacto del *churn rate* en los contratos de arrendamiento.

La mayoría de activos se encuentran localizados en el área metropolitana de Madrid. Dichos activos han sido construidos, en su mayoría, durante los últimos 10

años y se encuentran ubicados en zonas residenciales en una de las regiones con mayor PIB per cápita de España.

#### 1.8. En su caso, dependencia con respecto a patentes, licencias o similares

El Grupo no tiene dependencia alguna de ninguna marca, patente o derecho de propiedad intelectual que afecte a su negocio. Todos los inmuebles en propiedad cuentan con las licencias pertinentes para el ejercicio de su actividad.

#### 1.9. Nivel de diversificación (contratos relevantes con proveedores o clientes, información sobre posible concentración en determinados productos...)

El Grupo presenta una cartera de clientes diversificada en función del régimen de protección de las viviendas. En particular, y como consecuencia directa del régimen de protección aplicable a las viviendas que conforman la cartera del Grupo, ninguno de los arrendatarios puede suscribir, simultáneamente, más de un contrato de arrendamiento (ver apartado 3.2). Por lo tanto, cada una de las distintas unidades alquiladas lo está a un inquilino distinto, sin que por dicho motivo sea posible apreciar concentración de clientes. Asimismo, teniendo en cuenta que el negocio del Grupo se basa exclusivamente en el arrendamiento de viviendas a particulares, no existen otros contratos o productos respecto de los cuales pudiese existir tal concentración.

Desde el punto de vista de la diversificación geográfica, destacar que la mayoría de las promociones están en la ciudad de Madrid y sus alrededores:

Distribución geográfica	Nº de Viviendas	Distribución %
Madrid (Ciudad)	1.208	45%
Resto Comunidad de Madrid	1.235	46%
Resto de España	245	9%
<b>Total</b>	<b>2.688</b>	<b>100%</b>

El Grupo tiene en la Comunidad de Madrid 2.443 viviendas, lo que supone un 91% del total su cartera, de las cuales un 45% se encuentran en la ciudad de Madrid.

El equipo gestor considera que la concentración geográfica en la Comunidad de Madrid no es una debilidad que pueda provocar dependencia o limitación, sino una fortaleza, ya que desde un punto de vista económico, la Comunidad de Madrid es el área más dinámica de España y, por tanto consideran que será la primera en beneficiarse de la reactivación de la economía del país.

En la relación con la posible concentración de proveedores, resaltar que no existe ningún contrato relevante con ningún proveedor, ni dependencia alguna con ninguno de ellos. El Grupo cuenta con 2 tipos de proveedores: (i) los relacionados con la administración de cada sociedad, como asesores legales, contables, auditores y agentes comerciales y (ii) los relacionados con el suministro de las promociones

inmobiliarias, gastos de comunidad e inversión en mejora de las mismas, empresa de obras/facility (ascensor, puerta garaje, protección anti-incendios, etc.). En ningún caso, el Grupo es dependiente de ningún proveedor.

#### **1.10. Principales inversiones del Emisor en cada ejercicio cubierto por la información financiera aportada (ver punto 1.19) y principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento**

##### **1.10.1. Principales inversiones del Emisor en los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero de 2013 y el 31 de diciembre de 2014**

Durante el ejercicio 2013, la Sociedad realizó las siguientes inversiones relevantes:

- Junio: adquisición del 100% de las participaciones sociales en las compañías Fidere Vivienda y Fidere Comunidad.
- Octubre: ampliación de capital en Fidere Vivienda por importe de 1 euro con prima de asunción de 12 millones de euros.
- Noviembre: nueva ampliación de capital en Fidere Vivienda por importe de 1 euro con prima de asunción de 4,9 millones de euros.

Durante el ejercicio 2014, la Sociedad ha realizado las siguientes operaciones:

- Febrero: ampliación de capital en Fidere Comunidad por importe de 1 euro con una prima de asunción de 1,5 millones de euros.
- Agosto: nueva ampliación de capital en Fidere Comunidad, por importe de 1 euro con una prima de asunción de 1,4 millones de euros.
- Noviembre: adquisición del 100% de las participaciones sociales de Egicam, compañía con 2 promociones inmobiliarias en las poblaciones de Getafe y Móstoles (Comunidad de Madrid).
- Diciembre: adquisición del 100% del capital social de Fidere Vivienda 2.

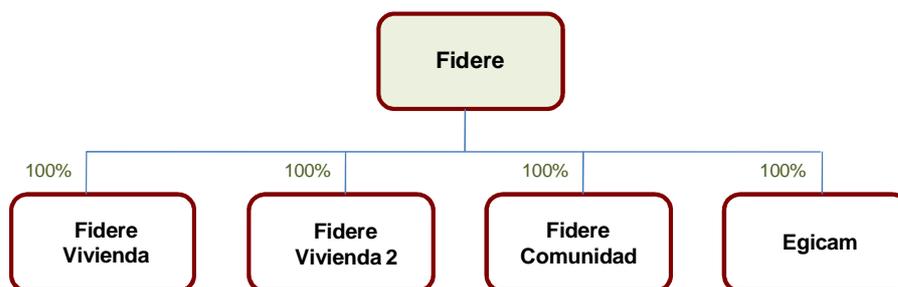
##### **1.10.2. Principales inversiones futuras ya comprometidas a la fecha del Documento Informativo**

A fecha del presente Documento Informativo, ni Fidere ni el Grupo tienen compromisos de inversiones futuras.

**1.11. Breve descripción del grupo de sociedades del Emisor. Descripción de las características y actividad de las filiales con efecto significativo en la valoración o situación del Emisor**

A fecha del presente Documento Informativo, Fidere es sociedad dominante de un grupo de sociedades compuesto por 4 filiales participadas al 100%.

A continuación se detallan dichas sociedades participadas:



- a) Fidere Vivienda: filial adquirida en 2013, propietaria de 12 promociones inmobiliarias en la Comunidad de Madrid (ver apartado 1.6.1 del presente documento).
- b) Fidere Vivienda 2: filial adquirida en 2014, propietaria de 4 promociones inmobiliarias en la Comunidad de Madrid, en las poblaciones de Torrejón de Ardoz (2) y Paracuellos de Jarama (2) (ver apartado 1.6.1 del presente documento).
- c) Fidere Comunidad: filial adquirida en 2013, propietaria de 5 promociones inmobiliarias en la Comunidad de Madrid (3), Barcelona (1) y Guadalajara (1) (ver apartado 1.6.1 del presente documento).
- d) Egicam: filial adquirida en 2014, propietaria de 2 promociones inmobiliarias en los municipios madrileños de Móstoles y Getafe (ver apartado 1.6.1 del presente documento).

**1.12. Referencia a los aspectos medioambientales que puedan afectar a la actividad del Emisor**

El Grupo no ha realizado inversiones significativas en instalaciones o sistemas relacionadas con el medio ambiente ni se han recibido subvenciones con fines medioambientales.

A fecha del presente Documento Informativo, los inmuebles cuyos contratos de arrendamiento se han firmado a partir del 31 de octubre 2013, disponen del certificado de eficiencia energética.

**1.13. Información sobre tendencias significativas en cuanto a producción, ventas y costes del Emisor desde el cierre del último ejercicio hasta la fecha del Documento**

En el apartado 1.19 y en el Anexo II, la Sociedad detalla los estados financieros individuales y consolidados auditados a 31 de diciembre de 2014. Adicionalmente, a continuación se detallan los ingresos y beneficio neto consolidados, no auditados, a 31 de marzo de 2015:

<b>Euros</b>	<b>31/03/2015</b>
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>2.945.632</b>
Fidere Vivienda	1.296.805
Fidere Vivienda 2	776.036
Egicam	449.518
Fidere Comunidad	423.272
<b>Beneficio neto</b>	<b>344.547</b>

Durante el primer trimestre de 2015, el Grupo ha incrementado el grado de ocupación de los activos destinados al arrendamiento hasta el 74% (68% al 31 de diciembre de 2014), con el consiguiente impacto en la generación de ingresos. Adicionalmente, las promociones adquiridas durante el ejercicio 2014 (Fidere Comunidad en febrero, y Fidere Vivienda y Egicam en diciembre), han generado ingresos desde el 1 de enero de 2015. El importe neto de la cifra de negocios consolidado a 31 de marzo de 2015 (2,9 millones de euros) representa el 53% del importe total del ejercicio 2014 (5,5 millones de euros). El beneficio neto consolidado a 31 de marzo de 2015 asciende a 0,3 millones de euros.

Dada la relevancia de la capitalización de los préstamos intragrupo, llevada a cabo en el mes de febrero 2015, a continuación se detalla el total del patrimonio neto y pasivo del ejercicio 2014 tras incorporar el efecto de la mencionada capitalización.

Euros	2014	2014 Proforma (*)
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>7.891.227</b>	<b>122.582.173</b>
<b>FONDOS PROPIOS</b>	7.891.227	122.582.173
Capital	5.000.002	10.074.324
Prima de emisión	2.889.071	112.505.695
Reservas en soc. consolidadas por integración global	(17.899)	(17.899)
Otras reservas de la Sociedad Dominante	(1.668.547)	(1.668.547)
Resultado del ejercicio	1.688.600	1.688.600
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>172.190.824</b>	<b>80.277.438</b>
Provisiones a largo plazo	443.722	443.722
Deudas a largo plazo	79.833.716	79.833.716
Deudas con entidades de crédito	59.404.824	59.404.824
Otros pasivos financieros	20.428.892	20.428.892
Deudas con empresas vinculadas a largo plazo	91.913.386	-
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>30.277.441</b>	<b>7.591.427</b>
Deudas a corto plazo	6.428.073	6.428.073
Deudas con entidades de crédito	6.335.351	6.335.351
Otros pasivos financieros	92.722	92.722
Deudas con empresas vinculadas a corto plazo	22.806.014	120.000
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.043.354	1.043.354
Proveedores	808.097	808.097
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	202.255	202.255
Otras deudas con las Administraciones Públicas	14.291	14.291
Anticipos de clientes	18.711	18.711
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>210.359.492</b>	<b>210.451.038</b>

(\*) Incluye el efecto de la capitalización de los préstamos intragrupo mencionados anteriormente. Dado que, cuando se capitalizaron dichos préstamos en febrero de 2015, la Sociedad también capitalizó los intereses devengados por dichos préstamos durante el periodo de 2015 por un importe total de 91.546 euros, el total patrimonio neto y pasivo "proforma" excede en dicho importe respecto al cierre auditado a 31 de diciembre de 2014.

#### 1.14. Previsiones o estimaciones de carácter numérico sobre ingresos y costes futuros

No aplica.

#### 1.15. Información relativa a los administradores y altos directivos del Emisor

##### 1.15.1. Características del órgano de administración (estructura, composición, duración del mandato de los administradores), que habrá de tener carácter plural

Los artículos 14 a 17 de los Estatutos Sociales regulan el órgano de administración de la Sociedad. Sus principales características son las siguientes:

*a) Estructura del órgano de administración*

Desde el 8 de julio de 2013, la administración de la Sociedad se encuentra confiada a un consejo de administración formado por tres (3) miembros.

*b) Duración del cargo*

De acuerdo con el artículo 16 de los estatutos sociales, el plazo de duración de los cargos de los administradores será de seis (6) años e igual para todos ellos.

Vencido el plazo, el nombramiento caducará cuando se haya celebrado la siguiente junta general o haya transcurrido el término legal para la celebración de la junta que deba resolver sobre la aprobación de cuentas del ejercicio anterior.

*c) Composición*

Conforme a lo dispuesto en el artículo 14 de los estatutos sociales, el consejo de administración estará compuesto por un mínimo de tres (3) y un máximo de doce (12) miembros, no siendo necesaria la condición de accionista para ser consejero.

Pueden ser consejeros tanto personas físicas como jurídicas, si bien en este último caso deberá determinarse la persona física que aquélla designe como representante suyo para el ejercicio del cargo.

El Consejo de Administración de la Sociedad está actualmente compuesto por los siguientes tres miembros:

Miembro	Cargo	Fecha de nombramiento
D. Jean-François Bossy	Presidente	8 de julio de 2013
D. Diego San José de Santiago	Vice-presidente	18 de febrero de 2015
D. Miguel Oñate Rino	Vocal	18 de febrero de 2015

Tanto D. Jean-François Bossy como D. Diego San José de Santiago están vinculados a Blackstone (ver apartado 1.17). A fecha del presente Documento Informativo el Grupo no tiene un reglamento interno de conducta que resuelva los posibles conflictos de interés que pudieran presentarse.

El secretario no consejero es D. Alfonso Benavides Grases. El vice-secretario no consejero es D. Andrés Berral Zurita.

**1.15.2. Trayectoria y perfil profesional de los administradores y, en el caso, de que el principal o los principales directivos no ostenten la condición de administrador, del principal o los principales directivos**

La trayectoria y perfil profesional de los actuales consejeros se describe a continuación:

a) Don Jean-François Bossy, Presidente.

D. Jean-François Bossy, presidente del consejo de administración de la Sociedad, es licenciado en Administración de Empresas por la Universidad de Liege (Bélgica). Cuenta con una amplia experiencia profesional en administración y gestión de empresas inmobiliarias; desde 2004, desempeña diversas funciones de dirección en BRE Europe Real Estate Investment que es propiedad y está controlado por determinados fondos de inversión gestionados por Blackstone.

b) Don Diego San José de Santiago, Vicepresidente.

Don Diego San José de Santiago, vice-presidente del consejo de administración de la Sociedad, es licenciado por la Universidad Autónoma de Madrid y Paris-Dauphine. Es Managing Director de Blackstone y reside en Madrid. Con más de 10 años de experiencia en el sector inmobiliario, ha participado en la adquisición de carteras de activos inmobiliarios en España, Francia y Reino Unido. Desde 2013 ha intervenido en la originación y la adquisición de los activos propiedad de Fidere y sus sociedades filiales.

c) Don Miguel Oñate Rino, Vocal.

D. Miguel Oñate Rino, vocal del consejo de administración de la Sociedad, es licenciado en Derecho y Ciencias Económicas y Empresariales por ICADE (E-3). El Sr. Oñate cuenta con más de 18 años de experiencia en el sector inmobiliario, así como profesional de derecho fiscal. Desde 2013 ha intervenido en la adquisición de los activos propiedad de Fidere y sus sociedades filiales, así como en la posterior implantación y supervisión de la plataforma de gestión de la actividad ordinaria de las mismas. Actualmente es consejero de Fidere Residencial y director de Magic Real Estate, S.L.

**1.15.3. Régimen de retribución de los administradores y de los altos directivos (descripción general que incluirá información relativa a la existencia de posibles sistemas de retribución basados en la entrega de acciones, en opciones sobre acciones o referenciados a la cotización de las acciones). Existencia o no de cláusulas de garantía o "blindaje" de administradores o altos directivos para casos de extinción de sus contratos, despido o cambio de control**

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 16 de los estatutos sociales, la condición y el ejercicio del cargo de administrador no será retribuido.

Se hace constar asimismo que no existen cláusulas de garantía o blindaje de ningún tipo.

**1.16. Empleados. Número total, categorías y distribución geográfica**

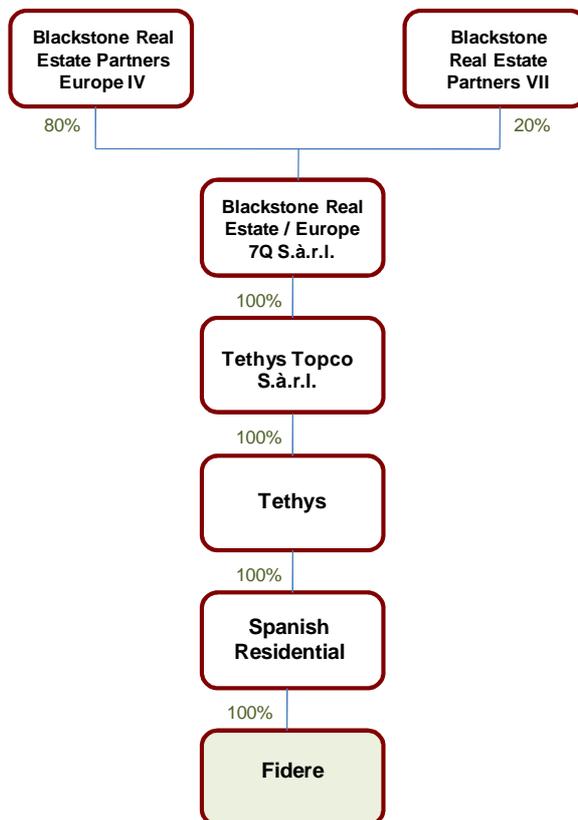
La Sociedad no tiene empleados. Tal y como se menciona en el apartado 3.1, la gestión del Grupo se lleva a cabo a través de Fidere Residencial, una entidad vinculada dedicada en exclusiva a la gestión del negocio.

**1.17. Número de accionistas y, en particular, detalle de accionistas principales, entendiéndose por tales aquellos que tengan una participación superior al 5% del capital, incluyendo número de acciones y porcentaje sobre el capital**

A fecha del presente Documento Informativo, Fidere cuenta con un accionista único, Spanish Residential. El accionista último de dicha sociedad es Blackstone Real Estate a través de 2 fondos de inversión, Blackstone Real Estate Partners Europe IV, L.P. (posee una participación del 80% del capital) y Blackstone Real Estate Partners VII, L.P. (posee una participación del restante 20% del capital).

En el hipotético supuesto de que en alguno de los fondos de inversión mencionados anteriormente, algún inversor ostentara una participación superior al 5%, no tendría control indirecto alguno sobre la Sociedad. Dichos fondos están constituidos como *limited partnerships*, y se rigen por unos estatutos (*partnership agreements*) en base a los cuales el socio general (*general partner*) ejerce el control respecto de las operaciones de dichos fondos. En el caso de Blackstone Real Estate Partners Europe IV L.P. y Blackstone Real Estate Partners VII L.P. sus socios generales son Blackstone Real Estate Associates Europe IV L.P. y Blackstone Real Estate Associates VII L.P., respectivamente, cuyos socios generales son, al mismo tiempo, Blackstone Real Estate Associates Europe (Delaware) IV L.L.C. y BREA VII L.L.C. Blackstone Real Estate Associates Europe (Delaware) IV L.L.C. y BREA VII L.L.C. están en última instancia controladas por The Blackstone Group L.P. por medio de su socio general, Blackstone Group Management L.L.C. Por tanto, a efectos aclaratorios, The Blackstone Group L.P. a través de su socio general, Blackstone Group Management L.L.C., controla en última instancia a la Sociedad y ninguno de los inversores de los fondos mencionados

anteriormente, independientemente de su participación, está facultado para votar o influenciar ninguna de las decisiones adoptadas por la Sociedad. A continuación se detalla la estructura accionarial existente entre Spanish Residential y los fondos de inversión de Blackstone Real Estate (todas ellas sociedades domiciliadas en Luxemburgo):



La estructura societaria existente, se corresponde con la habitual en operaciones en las que intervienen fondos de inversión, respondiendo la misma a motivos operativos y de gestión y eficiencia económica en aras a conseguir los objetivos perseguidos con la inversión.

Spanish Residential, como accionista único de la Sociedad, ha decidido poner a disposición del proveedor de liquidez las acciones necesarias para hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del contrato de liquidez (ver apartado 2.9), y las acciones necesarias para cumplir con los requisitos de difusión establecidos en la normativa del MAB, Circular 2/2013 sobre SOCIMIs (ver apartado 2.2).

## 1.18. Información relativa a operaciones vinculadas

### 1.18.1. Información sobre las operaciones vinculadas significativas según la definición contenida en la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, realizadas durante los dos ejercicios anteriores a la fecha del Documento Informativo de Incorporación.

Según el artículo Segundo de la Orden EHA/3050/2004 de 15 de septiembre, una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas, o un grupo que actúa en concierto, ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente, o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y operativas de la otra.

Conforme establece el artículo Tercero de la citada Orden EHA/3050/2004, se consideran operaciones vinculadas:

“(…)

*toda transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre las partes vinculadas con independencia de que exista o no contraprestación. En todo caso deberá informarse de los siguientes tipos de operaciones vinculadas: Compras o ventas de bienes, terminados o no; compras o ventas de inmovilizado, ya sea material, intangible o financiero; prestación o recepción de servicios; contratos de colaboración; contratos de arrendamiento financiero; transferencias de investigación y desarrollo; acuerdos sobre licencias; acuerdos de financiación, incluyendo préstamos y aportaciones de capital, ya sean en efectivo o en especie; intereses abonados o cargados; o aquellos devengados pero no pagados o cobrados; dividendos y otros beneficios distribuidos; garantías y avales; contratos de gestión; remuneraciones e indemnizaciones; aportaciones a planes de pensiones y seguros de vida; prestaciones a compensar con instrumentos financieros propios (planes de derechos de opción, obligaciones convertibles, etc.); compromisos por opciones de compra o de venta u otros instrumentos que puedan implicar una transmisión de recursos o de obligaciones entre la sociedad y la parte vinculada;*

(…)”.

<b>Euros</b>	<b>2013 <sup>(*)</sup></b>	<b>2014 <sup>(*)</sup></b>
Ingresos	-	-
Fondos Propios	3.331.453	5.607.332
<b>1% Ingresos</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.a.</b>
<b>1% Fondos Propios</b>	<b>33.315</b>	<b>56.073</b>

<sup>(\*)</sup> Magnitudes correspondientes a los estados financieros individuales de la Sociedad

Se considera operación significativa todas aquellas cuya cuantía supere el 1% de los ingresos o fondos propios de la Sociedad.

El detalle de las transacciones con empresas del Grupo y asociadas durante los ejercicios 2013 y 2014 es el siguiente:

- En el ejercicio 2013, la Sociedad recibió un préstamo por importe de 12 millones de euros de Spanish Residential con el propósito de que ésta procediera a aumentar el capital de Fidere Vivienda. Los intereses devengados y pendientes de pago del préstamo ascendieron a 0,3 millones de euros al 31 de diciembre de 2013.
- En el ejercicio 2014, la Sociedad recibió una ampliación del préstamo recibido en el ejercicio 2013, por importe de 0,1 millones de euros. Los intereses devengados y pendientes de pago al 31 de diciembre de 2014 del préstamo ascendieron a 2,2 millones de euros (1,9 millones de euros devengados exclusivamente en 2014), por lo que a cierre de 2014 el importe total del préstamo ascendió a 14,4 millones euros.
- A cierre de 2014, se encontraban pendientes de inscripción en el Registro Mercantil: i) una ampliación del capital social de la Sociedad en Fidere Vivienda 2 por la Sociedad por importe de 13,3 millones de euros ii) unas ampliaciones de capital de Spanish Residential en la Sociedad por un importe total de 50,7 millones de euros. A fecha del presente Documento Informativo ya están inscritas en el Registro Mercantil con fecha 6 de marzo de 2015.
- En el ejercicio 2014, SAREB cedió a la Sociedad 2 préstamos que tenía frente a Egicam, por un importe de 34,4 millones de euros.
- Finalmente, a 31 de diciembre de 2014, 2 sociedades del Grupo (Fidere Comunidad y Fidere Vivienda) tenían firmado un contrato de prestación de servicios con la sociedad vinculada Fidere Residencial por el cual ésta última presta servicios de administración y gestión de los activos, por importe de 673.500 euros (ver apartado 3.1 del presente Documento Informativo).

## 1.19. Información financiera

### 1.19.1. Información financiera correspondiente a los últimos tres ejercicios (o al periodo más corto de actividad del Emisor), con el informe de auditoría correspondiente a cada año. Las cuentas anuales deberán estar formuladas con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estándar contable nacional o US GAAP, según el caso, de acuerdo con la Circular de Requisitos y Procedimientos de Incorporación. Deberán incluir, a) balance, b) cuenta de resultados, c) cambios en el neto patrimonial; d) estado de flujos de tesorería y e) políticas contables utilizadas y notas explicativas

La información financiera individual de la Sociedad de los ejercicios 2013 y 2014 incluida en este apartado, ha sido elaborada partiendo de los Estados Financieros Anuales de la Sociedad, a partir de sus registros contables. La información financiera consolidada del Grupo del ejercicio 2014 incluida en este apartado, ha sido elaborada partiendo de los Estados Financieros Anuales Consolidados del Grupo. Los mencionados Estados Financieros Anuales, tanto individuales como consolidados, han sido preparados por los administradores de Fidere.

Las cuentas anuales abreviadas de la Sociedad, junto con sus correspondientes informes de auditoría de los ejercicios 2013 y 2014 y las cuentas anuales consolidadas del Grupo, junto con su informe de auditoría del ejercicio 2014, se incorporan como Anexos III y II, respectivamente, a este Documento Informativo.

Dado que la Sociedad se constituyó el 26 de octubre de 2012, las magnitudes financieras correspondientes al balance de situación y cuenta de resultados del ejercicio 2012 no son relevantes, por lo que no se han incluido en el presente apartado. A cierre del ejercicio 2012, el balance de situación no auditado ascendió a 15.151 euros (ver anexo III).

A continuación se presentan los balances y cuentas de pérdidas y ganancias de Fidere y del Grupo, describiendo las variaciones más significativas:

1.19.1.1 *Fidere individual*

Balance

A. *Activo no corriente y corriente*

<b>Euros</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>15.621.229</b>	<b>35.768.404</b>
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	15.621.229	35.768.404
Instrumentos de patrimonio	15.621.229	22.518.404
Otros activos financieros	-	13.250.000
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>74.187</b>	<b>35.072.142</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.368	-
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	-	34.400.000
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	72.819	672.142
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>15.695.416</b>	<b>70.840.546</b>

(i) *Instrumentos de patrimonio*

El detalle y movimiento de los instrumentos de patrimonio durante los ejercicios 2013 y 2014 es el siguiente:

<b>Euros</b>	<b>31.12.2012 <sup>(*)</sup></b>	<b>Altas</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>Altas</b>	<b>Reversión</b>	<b>31.12.2014</b>
<u>Instrumentos de patrimonio:</u>						
Coste	-	16.961.352	16.961.352	5.557.052	-	22.518.404
Deterioro	-	-1.340.123	-1.340.123	-	1.340.123	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>15.621.229</b>	<b>15.621.229</b>	<b>5.557.052</b>	<b>1.340.123</b>	<b>22.518.404</b>

<sup>(\*)</sup> Ejercicio no auditado

Durante el ejercicio 2013, Fidere adquirió el 100% del capital social en 2 sociedades: (i) la sociedad Fidere Vivienda por importe de 3.000 euros, aumentando posteriormente su capital social en 2 ocasiones, la primera por importe de 1 euro con prima de asunción de 12 millones de euros y la segunda por importe de 1 euro con prima de asunción de 4,9 millones de euros (ii) la sociedad Fidere Comunidad por un importe total de 3.000 euros.

En el ejercicio 2013, se llevaron a cabo correcciones valorativas por deterioro en Fidere Vivienda y en Fidere Comunidad por un importe total de 1,3 millones de euros, que fueron objeto de reversión en el ejercicio 2014.

Durante el ejercicio 2014, Fidere adquirió el 100% del capital social en otras 2 sociedades más: (i) la sociedad Egicam por un importe total de 2,7 millones de euros (ii) la Sociedad Fidere Vivienda 2 por importe total de 1.312 euros. Adicionalmente, en el año 2014, Fidere realizó 2 aumentos de capital en la

sociedad Fidere Comunidad por importe de 1 euro con prima de asunción de 1,5 millones de euros y por importe de 1 euro con prima de asunción de 1,4 millones de euros.

(ii) *Otros activos financieros a largo plazo*

En este epígrafe, la Sociedad registra el desembolso realizado por importe de 13,3 millones de euros con el fin de ampliar el capital social de la participada Fidere Vivienda 2, dado que se encontraba pendiente de inscripción en el Registro Mercantil. El 11 de febrero de 2015 Fidere aprobó la mencionada, la cual se encuentra inscrita a la fecha del presente Documento Informativo.

(iii) *Inversiones en empresas de grupo y asociadas*

Tras la adquisición de Egicam, la Sociedad firmó un contrato de cesión de deudas con SAREB mediante el cual SAREB cedió a la Sociedad 2 préstamos que tenía frente a Egicam cuyo importe total a 31 de diciembre de 2014 ascendía a 34,4 millones de euros. En el 2015, la Sociedad ha procedido a realizar una ampliación de capital en Egicam mediante la compensación parcial de dicho crédito.

*B. Patrimonio Neto y Pasivo no corriente y corriente*

<b>Euros</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>3.331.453</b>	<b>5.607.332</b>
<b>FONDOS PROPIOS</b>	<b>3.331.453</b>	<b>5.607.332</b>
Capital	5.000.000	5.000.002
Prima de emisión	-	2.889.071
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(836)	(1.668.547)
Resultado del ejercicio	(1.667.711)	(613.194)
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>-</b>	<b>50.743.204</b>
Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	-	50.743.204
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>12.363.963</b>	<b>14.490.010</b>
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	12.351.898	14.452.653
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	12.065	37.357
Proveedores	11.279	37.338
Otras deudas con las Administraciones Públicas	786	19
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>15.695.416</b>	<b>70.840.546</b>

(j) *Patrimonio Neto*

(a) *Capital Social y Prima de Emisión*

En 2013, el accionista único, Spanish Residential, desembolsó el capital pendiente de desembolso al momento de la constitución por importe de 45.000 euros y procedió a aumentar el capital social de la Sociedad en 4,9 millones de euros, mediante la emisión de 4.940.000 nuevas acciones a un euro de valor nominal.

En 2014, Spanish Residential decidió aumentar en 2 ocasiones el capital social de la Sociedad, ambas por 1 acción, a 1 euro de valor nominal, con una prima de emisión de 1,5 millones de euros y de 1,4 millones de euros respectivamente.

(b) *Resultado negativo de ejercicios anteriores*

La variación experimentada se ha producido por la aplicación del resultado de cada ejercicio.

(ii) *Pasivo no corriente y corriente*

(a) *Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo*

En 2014, la Sociedad registró las 2 aportaciones recibidas de Spanish Residential por importes de 37,5 millones de euros y 13,3 millones de euros, con el fin de ampliar el capital social de la misma. A 31 de diciembre de 2014 dichas ampliaciones de capital se encuentran pendientes de suscripción e inscripción en el Registro Mercantil. En febrero de 2015 se suscribieron e inscribieron dichas ampliaciones de capital.

(b) *Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo*

En el ejercicio 2013, la sociedad recibió un préstamo por importe de 12 millones de euros de Spanish Residential, con el propósito de aumentar el capital de su participada Fidere Vivienda. El vencimiento del préstamo se estableció en un año, pudiéndose renovar automáticamente, por un año hasta un máximo de 5 años.

En el ejercicio 2014, la Sociedad recibió una ampliación de dicho préstamo por importe de 100.000 euros.

A 31 de diciembre de 2014, los intereses devengados y pendientes de pago en relación al préstamo ascendieron a 2,2 millones euros (0,3 millones de euros al 31 de diciembre de 2013).

En el ejercicio 2015, Spanish Residential aumentó el capital social de Fidere mediante la compensación de dicho préstamo más los intereses devengados. Dicha ampliación ha sido suscrita e inscrita en el Registro Mercantil (ver apartado 1.13 del presente Documento Informativo).

Cuenta de pérdidas y ganancias

<b>Euros</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
Otros gastos de explotación	(11.042)	(72.562)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>(11.042)</b>	<b>(72.562)</b>
Gastos financieros	(316.546)	(1.880.755)
Variación del valor razonable de instrumentos financieros	(1.340.123)	1.340.123
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(1.656.669)</b>	<b>(540.632)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(1.667.711)</b>	<b>(613.194)</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>(1.667.711)</b>	<b>(613.194)</b>

(i) *Otros gastos de explotación*

Este epígrafe recoge los otros gastos de explotación de la Sociedad.

<b>Euros</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
Servicios profesionales independientes	10.849	64.567
Servicios bancarios	193	481
Otros gastos	-	7.514
<b>Total</b>	<b>11.042</b>	<b>72.562</b>

La partida más relevante corresponde a "Servicios profesionales independientes". La variación experimentada entre los ejercicios 2013 y 2014 se debe principalmente al incremento en los honorarios relativos al servicio de auditoría de 2014, que ascendieron a 32.000 euros (debido al incremento del perímetro de consolidación), mientras en el ejercicio 2013 fueron de 5.000 euros. El resto del saldo del epígrafe corresponde a los gastos por los servicios de contabilidad prestados por Auxadi Servicios de Mediación y por los servicios de abogacía prestados por Clifford Chance.

(ii) *Gastos financieros*

Bajo este epígrafe la Sociedad registra los intereses devengados del préstamo concedido por Spanish Residential en el ejercicio 2013 por importe de 12 millones de euros, que ascendieron a 1,9 millones de euros en el ejercicio 2014 (0,3 millones euros en el ejercicio 2013).

(iii) *Variación del valor razonable de instrumentos financieros*

A 31 de diciembre de 2014, la Sociedad dispone de valoraciones de los activos inmobiliarios de las sociedades participadas que en su conjunto, son superiores al valor neto contable. Consecuentemente, se ha revertido la provisión por deterioro que se dotó en el ejercicio 2013.

1.19.1.2 *Grupo Fidere consolidado*

Balance consolidado

A. *Activo no corriente y corriente consolidado*

<b>Euros</b>	<b>2013<sup>(*)</sup></b>	<b>2014</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>76.273.996</b>	<b>204.110.467</b>
Inversiones inmobiliarias	75.943.626	203.387.278
Terrenos	40.635.010	76.218.883
Construcciones	35.308.616	127.168.395
Inversiones financieras a largo plazo	330.370	723.189
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>12.180.612</b>	<b>6.249.025</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	747.097	1.706.677
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	119.723	863.425
Deudores varios	626.006	798.486
Otros créditos con las Administraciones Públicas	1.368	44.766
Inversiones financieras a corto plazo	6.000.000	-
Periodificaciones a corto plazo	-	8.196
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	5.433.515	4.534.152
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>88.454.608</b>	<b>210.359.492</b>

<sup>(\*)</sup> *Ejercicio no auditado*

(i) *Inversiones inmobiliarias*

<b>Euros</b>	<b>Saldo al 31/12/2012 (*)</b>	<b>Adiciones</b>	<b>Saldo al 31/12/2013 (*)</b>	<b>Adiciones / Dotaciones</b>	<b>Adiciones al perímetro de consolidación</b>	<b>Saldo al 31/12/2014</b>
<i>Coste</i>						
Terrenos	-	40.635.010	40.635.010	27.341.638	8.242.236	76.218.883
Construcciones	-	35.426.705	35.426.705	55.870.812	38.228.148	129.525.666
	-	76.061.715	76.061.715	83.212.450	46.470.384	205.744.549
<i>Amortización acumulada</i>						
Construcciones	-	-118.089	-118.089	-939.103	-1.300.079	-2.357.271
<b>Total amortización acur</b>	-	<b>-118.089</b>	<b>-118.089</b>	<b>-939.103</b>	<b>-1.300.079</b>	<b>-2.357.271</b>
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	-		<b>75.943.626</b>			<b>203.387.278</b>

(\*) *Ejercicio no auditado*

El Grupo contabilizó en el ejercicio 2013 la adquisición de 12 promociones inmobiliarias compuestas por 1.275 inmuebles en la Comunidad de Madrid (principalmente en los distritos de Carabanchel y Vallecas). El valor neto contable de dichos inmuebles a 31 de diciembre de 2014 ascendió a 75,2 millones de euros.

Las altas registradas en el ejercicio 2014 corresponden a las siguientes operaciones:

- La adquisición de 5 promociones inmobiliarias sitas en la Comunidad de Madrid (en las poblaciones de Rivas Vaciamadrid, Alcorcón y Valdemoro), Barcelona y Guadalajara. El valor neto contable de dichos inmuebles a 31 de diciembre de 2014 ascendió a 24,8 millones de euros.
- La adquisición de 4 promociones inmobiliarias sitas en la Comunidad de Madrid (en las poblaciones de Paracuellos de Jarama y Torrejón de Ardoz). El valor neto contable de dichos inmuebles a 31 de diciembre de 2014 ascendió a 58,3 millones de euros.

Las adiciones al perímetro de consolidación de 2014 se corresponden con las 2 promociones inmobiliarias sitas en la Comunidad de Madrid (en las poblaciones de Móstoles y Getafe), asociadas a la adquisición de Egicam. El valor neto contable de dichos inmuebles a 31 de diciembre de 2014 ascendió a 45,1 millones de euros.

A 31 de diciembre de 2014 no hay ningún elemento totalmente amortizado.

A cierre del ejercicio 2014, Gesvalt, como experto independiente, ha valorado la totalidad de sus inmuebles. Ninguno de los activos registra un valor razonable inferior al valor neto contable de las mismas, por lo que el Grupo no ha registrado ningún deterioro al 31 de diciembre de 2014.

(ii) *Inversiones financieras*

<b>Euros</b>	<b>2013<sup>(1)</sup></b>	<b>2014</b>
<u>A largo plazo:</u>		
Otros activos financieros	330.370	723.189
<u>A corto plazo:</u>		
Otros activos financieros	6.000.000	-
<b>Total</b>	<b>6.330.370</b>	<b>723.189</b>

<sup>(1)</sup> Ejercicio no auditado

El Grupo registra en "Otros activos financieros a largo plazo" el 90% de las fianzas recibidas de las viviendas arrendadas y depositadas por el Grupo ante el órgano competente de las Comunidades Autónomas donde se ubican los inmuebles.

En el ejercicio 2013 el Grupo registraba en "Otros activos financieros a corto plazo" un depósito de garantía por importe de 6 millones de euros conforme al acuerdo marco firmado con SAREB para la adquisición de unas viviendas de protección oficial. Dicho depósito permaneció vigente hasta que, en el ejercicio 2014, fue ejecutada la compra y devuelta la garantía.

*B. Patrimonio Neto y Pasivo no corriente y corriente consolidado*

<b>Euros</b>	<b>2013<sup>(1)</sup></b>	<b>2014</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>3.313.554</b>	<b>7.891.227</b>
<b>FONDOS PROPIOS</b>	3.313.554	7.891.227
Capital	5.000.000	5.000.002
Prima de emisión	-	2.889.071
Reservas en soc. consolidadas por integración global	-	(17.899)
Otras reservas de la Sociedad Dominante	(836)	(1.668.547)
Resultado del ejercicio	(1.685.610)	1.688.600
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>58.982.267</b>	<b>172.190.824</b>
Provisiones a largo plazo	-	443.722
Deudas a largo plazo	31.776.085	79.833.716
Deudas con entidades de crédito	23.427.853	59.404.824
Otros pasivos financieros	8.348.232	20.428.892
Deudas con empresas vinculadas a largo plazo	27.206.182	91.913.386
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>26.158.787</b>	<b>30.277.441</b>
Deudas a corto plazo	6.962.849	6.428.073
Deudas con entidades de crédito	6.879.968	6.335.351
Otros pasivos financieros	82.881	92.722
Deudas con empresas vinculadas a corto plazo	13.910.819	22.806.014
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	5.285.119	1.043.354
Proveedores	5.032.414	808.097
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	116.910	202.255
Otras deudas con las Administraciones Públicas	135.795	14.291
Anticipos de clientes	-	18.711
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>88.454.608</b>	<b>210.359.492</b>

<sup>(1)</sup> Ejercicio no auditado

(i) *Patrimonio Neto*

(a) *Capital y Prima de Emisión*

Ver apartado 1.19,1.1. “Capital y Prima de Emisión”

(b) *Reservas en sociedades consolidadas por integración global*

Este importe se corresponde con el resultado negativo registrado por la sociedad vinculada Fidere Comunidad.

(c) *Otras reservas de la sociedad dominante*

Bajo este epígrafe el Grupo registra los resultados negativos de ejercicios anteriores de Fidere.

(d) *Resultado del ejercicio*

La aportación al resultado consolidado por Sociedades es la siguiente:

<b>Euros</b>	<b>2013 <sup>(*)</sup></b>	<b>2014</b>
Fidere Patrimonio Socimi, S.A.U.	-327.588	2.776.719
Fidere Comunidad, S.L.U.	-20.899	-921.705
Fidere Vivienda, S.L.U.	-1.337.123	-3.528.093
Egicam Plan Joven, S.L.U.	-	3.488.248
Fidere Vivienda 2, S.L.U.	-	-126.569
<b>Total</b>	<b>-1.685.610</b>	<b>1.688.600</b>

(\*) *Ejercicio no auditado*

(ii) *Pasivo corriente y no corriente*

(a) *Provisiones a largo plazo*

En el ejercicio 2014, el Grupo dotó una provisión a largo plazo por importe de 0,4 millones de euros, correspondiente al valor actual de las cantidades entregadas por algunos inquilinos titulares de contratos de arrendamiento con opción a compra. Dichas cantidades se descontarán del precio de adquisición en el caso de que los titulares ejerciten las opciones de vencimiento de esos contratos, en el año 2027.

(b) *Deudas con entidades de crédito a largo y corto plazo*

En el ejercicio 2013, Fidere Vivienda se subrogó en el saldo vivo de capital en relación a la hipoteca que recaía sobre las 12 promociones

inmobiliarias adquiridas situadas en la Comunidad de Madrid. A 31 de diciembre de 2014 dicha deuda financiera ascendía a un importe de 22,6 millones de euros.

En el ejercicio 2014, Fidere Vivienda 2, contrató un préstamo bancario por importe de 43,1 millones de euros, para la financiación de la adquisición de 4 promociones inmobiliarias sitas en la Comunidad de Madrid.

*(c) Otros pasivos financieros*

El epígrafe “Otros pasivos financieros” se compone de los siguientes conceptos:

- Subvenciones de capital concedidas al amparo de los Planes de Vivienda Estatales, en las que Fidere Vivienda se subrogó con ocasión de la adquisición, en 2013, de las 12 promociones inmobiliarias. Dichas subvenciones están asociadas a los préstamos bancarios cualificados descritos anteriormente. El movimiento de este epígrafe durante los ejercicios 2014 y 2013 ha sido el siguiente:

<b>Euros</b>	<b>31/12/2013 <sup>(*)</sup></b>	<b>Altas</b>	<b>Traspasos</b>	<b>Aplicaciones</b>	<b>31/12/2014</b>
Subvenciones de capital a largo plazo	7.939.681	874.766	-82.881	-	8.731.566
Subvenciones de capital a corto plazo	82.881	-	82.881	-82.881	82.881
<b>Total</b>	<b>8.022.562</b>	<b>874.766</b>	<b>-</b>	<b>-82.881</b>	<b>8.814.447</b>

<sup>(\*)</sup> Ejercicio no auditado

- Fianzas recibidas de clientes por un importe de 0,9 millones de euros, relacionadas con los contratos de arrendamientos.
- Pago aplazado con SAREB hasta febrero de 2016, de parte del precio de la compraventa de los inmuebles adquiridos en 2014 en relación a las 5 promociones inmobiliarias sitas en la Comunidad de Madrid, Barcelona y Guadalajara, por importe de 10,8 millones de euros.

A 31 de diciembre de 2014 el detalle por vencimientos de los pasivos financieros es el siguiente:

<b>Euros</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019 y siguientes</b>	<b>No determinado</b>	<b>Total</b>
Deudas con entidades de crédito	6.335.351	6.915.171	7.143.065	6.106.277	39.240.311	-	65.740.175
Subvenciones de capital	82.881	82.881	82.881	82.881	8.482.923	-	8.814.447
Otros pasivos financieros	9.841	10.799.985	-	-	-	897.341	11.707.167
<b>Total</b>	<b>6.428.073</b>	<b>17.798.037</b>	<b>7.225.946</b>	<b>6.189.158</b>	<b>47.723.234</b>	<b>897.341</b>	<b>86.261.789</b>

(d) *Deudas con empresas vinculadas a corto y largo plazo*

Euros	2013		2014	
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo
Spanish Residential (REIT) Holdco, S.a.r.l.	17.206.182	12.804.444	91.913.386	20.714.498
Tethys Investments, S.a.r.l.	10.000.000	1.106.375	-	2.064.108
Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U.	-	-	-	23.448
Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U.	-	-	-	3.960
Fidere Residencial, S.L.U.	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>27.206.182</b>	<b>13.910.819</b>	<b>91.913.386</b>	<b>22.806.014</b>

Como consecuencia de la reestructuración financiera llevada a cabo por el Grupo en febrero 2015, consistente en la conversión de la deuda intragrupo en fondos propios, los préstamos detallados a continuación se encuentran cancelados a fecha del presente documento.

A 31 de diciembre de 2013 y 2014 el Grupo registraba los siguientes importes de contratos a largo plazo firmados con empresas vinculadas:

- En 2013, Fidere Vivienda recibió 2 préstamos de Spanish Residential y Tethys por importes de 17,2 millones de euros y 10 millones de euros, respectivamente, con vencimientos en 10 años.
- En 2014 Tethys cedió su posición acreedora, mencionada en el párrafo anterior, a Spanish Residential, de forma que a 31 de diciembre de 2014 existía una deuda con Spanish Residential derivada de esta cesión por importe de 27,2 millones de euros.
- En 2014, Fidere Comunidad recibió un préstamo por importe de 11,1 millones de euros de Spanish Residential con vencimiento en 10 años.
- En 2014, Fidere Vivienda 2 recibió un préstamo por importe de 2,9 millones de euros de Spanish Residential con vencimiento en 10 años.
- Adicionalmente, en 2014, Fidere registró los dos desembolsos recibidos de Spanish Residential por importes de 37,5 millones y 13,3 millones de euros, con el fin de ampliar el capital social de la misma. A 31 de diciembre de 2014 dichas ampliaciones de capital se encontraban pendientes de suscripción e inscripción en el Registro Mercantil. A efectos aclaratorios, estas ampliaciones de capital ya están inscritas en el Registro Mercantil.

Asimismo, a 31 de diciembre de 2013 y 2014, las deudas a corto plazo con empresas vinculadas son las siguientes:

- En el ejercicio 2013, Fidere recibió un préstamo por importe de 12 millones de euros de Spanish Residential con vencimiento en 2014 pero renovable automáticamente, por un año hasta un máximo de 5. En el ejercicio 2014 Fidere recibió una ampliación de dicho préstamo por importe de 0,1 millones de euros, ascendiendo el total a 12,1 millones de euros. Los intereses devengados y pendientes de pago en relación a dicho préstamo ascienden a 2,2 millones de euros al 31 de diciembre de 2014 (0,3 millones de euros al 31 de diciembre de 2013).
- Los intereses devengados y pendientes de pago de los préstamos anteriormente descritos otorgados por Spanish Residential, por importe de 6,3 millones de euros en el ejercicio 2014 (0,5 millones euros en el ejercicio 2013).
- Los intereses devengados y pendientes de pago del préstamo anteriormente descrito otorgado por Tethys, por importe de 2,1 millones de euros en el ejercicio 2014 (1,1 millones euros en el ejercicio 2013).
- Adicionalmente, Fidere tenía una cuenta corriente acreedora con Spanish Residential, por importe de 0,1 millones de euros en el ejercicio 2014.

(e) *Otras deudas con Administraciones Públicas*

El detalle de los saldos a corto plazo con Administraciones Públicas es el siguiente:

Euros	2013 <sup>(1)</sup>	2014
<u>Saldos deudores:</u>		
Hacienda Pública deudora por IVA	1.368	44.766
<b>Total</b>	<b>1.368</b>	<b>44.766</b>
<u>Saldos acreedores:</u>		
Hacienda Pública acreedora por IVA	134.371	9.475
Hacienda Pública acreedora por IRPF	1.424	4.816
<b>Total</b>	<b>135.795</b>	<b>14.291</b>

<sup>(1)</sup> Ejercicio no auditado

(ii) Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada

<b>Euros</b>	<b>2013 <sup>(*)</sup></b>	<b>2014</b>
Importe neto de la cifra de negocios	875.454	5.544.154
Otros gastos de explotación	(780.831)	(3.557.594)
Servicios exteriores	(780.831)	(2.641.004)
Tributos	-	(916.590)
Amortización del inmovilizado	(118.089)	(939.103)
Imputación de subvenciones de inmovilizado	26.833	82.881
Otros resultados	4.306	293.600
<b>RESULTADO DE EXPLOTACION</b>	<b>7.673</b>	<b>1.423.938</b>
Ingresos financieros	-	8.269.982
Gastos financieros	(1.693.283)	(8.004.643)
Por deudas con empresas vinculadas	(1.545.804)	(7.033.341)
Por deudas con terceros	(147.479)	(971.302)
Diferencias de cambio	-	(677)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>(1.693.283)</b>	<b>264.662</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>(1.685.610)</b>	<b>1.688.600</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>(1.685.610)</b>	<b>1.688.600</b>

<sup>(\*)</sup> Ejercicio no auditado

(a) *Importe neto de la cifra de negocios*

La totalidad del Importe neto de la cifra de negocios proviene de las rentas de arrendamiento de los activos inmobiliarios descritos en el apartado 1.6.1.

A continuación se detalla la facturación por sociedad vinculada y promoción en los ejercicios 2013 y 2014.

Promoción	2013 <sup>(*)</sup>	2014
Carabanchel 3	82.245	378.966
Carabanchel 9	110.886	579.785
Carabanchel 12	62.956	368.596
Carabanchel 15	67.765	377.790
Carabanchel 18	55.677	324.653
Carabanchel 19	77.520	453.727
Carabanchel 20	69.747	370.437
Lope de Vega 10	7.248	52.896
San Cristobal de los Ángeles	31.614	154.338
Vallecas 2	98.263	512.305
Vallecas 3	109.379	575.133
Vallecas 5	102.154	531.525
<b>Fidere Vivienda</b>	<b>875.454</b>	<b>4.680.151</b>
Guadalajara	-	65.413
Rivas	-	173.510
Alcorcón	-	186.363
Barcelona	-	253.795
Valdemoro	-	66.443
<b>Fidere Comunidad</b>	<b>-</b>	<b>745.524</b>
Torrejón de Ardoz	-	-
Paracuellos del Jarama	-	-
<b>Fidere Vivienda 2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Getafe	-	81.420
Móstoles	-	37.059
<b>Egicam</b>	<b>-</b>	<b>118.479</b>
<b>Grupo</b>	<b>875.454</b>	<b>5.544.154</b>

<sup>(\*)</sup> Ejercicio no auditado

A 31 diciembre de 2014, el grado de ocupación los activos del Grupo destinados al arrendamiento es del 68% en base a los metros cuadrados arrendados de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo.

*(b) Otros gastos de explotación*

Este epígrafe recoge los otros gastos de explotación del Grupo, los cuales principalmente corresponden a tributos, servicios profesionales y reparaciones/conservaciones.

En el ejercicio 2014, los otros gastos de explotación experimentaron un incremento significativo respecto al ejercicio 2013 como consecuencia de la incorporación al Grupo de las sociedades Egicam, Fidere Vivienda 2 y Fidere Comunidad, y de las 9 promociones inmobiliarias de las que son propietarias.

A continuación se detalla la evolución de los otros gastos de explotación y los conceptos registrados en las principales partidas:

<b>Euros</b>	<b>2013 <sup>(1)</sup></b>	<b>2014</b>
Tributos	-	916.590
Servicios de profesionales independientes	532.575	740.293
Servicios profesionales con entidades vinculadas	170.588	673.500
Reparaciones y conservación	33.981	556.472
Otros Servicios	31.472	254.490
Suministros	11.086	235.692
Primas de seguros	-	178.909
Servicios bancarios y similares	1.129	1.648
<b>Total</b>	<b>780.831</b>	<b>3.557.594</b>

<sup>(1)</sup> Ejercicio no auditado

El gasto por tributos, representativo del 26% del total de otros gastos de explotación de 2014, corresponde principalmente al Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI). Los servicios de profesionales independientes, representativo del 21% del total de otros gastos de explotación de 2014, corresponden principalmente a la externalización realizada de (i) los servicios recurrentes de asesoramiento contable, trabajos de auditoría y otros por importe total de 208 miles de euros, y (ii) como servicio no recurrente, el asesoramiento legal y los gastos de notaría y registro del ejercicio cuyo importe total ascendió a 533 miles de euros. Los servicios profesionales con entidades vinculadas, representativo del 19% del total de otros gastos de explotación de 2014, corresponden en su totalidad (674 miles de euros) a los servicios de administración y gestión de activos prestados por Fidere Residencial (ver apartados 1.18 y 3.1 del presente Documento Informativo). Las reparaciones y conservaciones, representativo del 16% del total de otros gastos de explotación de 2014, recogen los gastos incurridos por el Grupo en la adecuación y puesta en funcionamiento de los inmuebles adquiridos durante el ejercicio.

Los gastos de comunidad, suministros directamente repercutibles y en el 24% de los casos, el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, son repercutidos (no en su totalidad) por parte del Grupo a los inquilinos.

*(c) Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras*

El importe de la subvención de capital está asignado proporcionalmente a los terrenos y construcciones adquiridos en 2013 por la sociedad Fidere Vivienda. La imputación de la misma a la cuenta de resultados se realiza en función de la amortización de las construcciones durante 50 años.

*(d) Ingresos financieros*

El Grupo registró, principalmente, los siguientes ingresos financieros en el ejercicio 2014:

- Condonación parcial de la deuda bancaria otorgada por la SAREB a Egicam el 15 de diciembre de 2014 por importe de 3,2 millones de euros.
- Como consecuencia de la eliminación de los saldos intercompañías en la consolidación contable del ejercicio 2014, surgió un ingreso financiero por importe de 4,7 millones euros por la diferencia entre el valor razonable del préstamo adquirido por parte de Fidere y el valor contable en Egicam.

*(e) Gastos financieros*

*(e.1) Por deudas con empresas vinculadas*

- Los intereses devengados durante el ejercicio 2014 de los préstamos concedidos por Spanish Residential y Tethys a Fidere Vivienda, el 20 de diciembre de 2013, ascendieron a 5,2 millones de euros (1,2 millones de euros en el ejercicio 2013).
- Los intereses devengados durante el ejercicio 2014 del préstamo concedido por Spanish Residential a Fidere, el 28 de diciembre de 2013, ascendieron a 1,9 millones de euros (0,3 millones de euros en el ejercicio 2013).

*(e.2) Por deudas con terceros*

- Los gastos financieros ascendieron a 1 millón de euros en el ejercicio 2014 (0,1 millones de euros en el ejercicio 2013), derivados de las deudas con entidades financieras correspondientes a los préstamos bancarios cualificados con garantía hipotecaria en el 2013 y el préstamo bancario recibido en 2014.

**1.19.2. En el caso de existir opiniones adversas, negaciones de opinión, salvedades o limitaciones de alcance por parte de los auditores, se informará de los motivos, actuaciones conducentes a su subsanación y plazo previsto para ello**

Las cuentas anuales individuales abreviadas y consolidadas correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2014 fueron auditadas por Deloitte, el cual emitió sus sendos informes de auditoría con fecha 2 de marzo de 2015, en los que no expresó opiniones adversas, ni negaciones de opinión, salvedades o limitaciones de alcance.

Las cuentas anuales individuales abreviadas correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2013 fueron auditadas por PwC, el cual emitió su informe de auditoría con fecha 24 de septiembre de 2014, en el que no expresó opiniones adversas, ni negaciones de opinión, salvedades o limitaciones de alcance.

**1.19.3. Información sobre litigios que puedan tener un efecto significativo sobre el Emisor**

A fecha del presente Documento Informativo no existen litigios en curso que puedan tener un efecto significativo sobre la Sociedad.

**1.19.4. Descripción de la política de dividendos**

La Sociedad y sus sociedades dependientes (las Sub-SOCIMIs) se encuentran obligadas a distribuir dividendos iguales, al menos, a los previstos en la Ley de SOCIMIs, en los términos y condiciones contenidos en dicha norma. De conformidad con la Ley de SOCIMIs, tal distribución deberá acordarse dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio. Asimismo, tanto la Sociedad como las Sub-SOCIMIs se comprometen a realizar el pago de dichos dividendos de acuerdo con la normativa vigente.

La obligación de distribuir dividendos descrita en el párrafo anterior sólo se activará en el supuesto en que la Sociedad y/o las Sub-SOCIMIs registren beneficios.

Asimismo, y tal y como se encuentra recogido en los Estatutos Sociales, el pago de dividendos podrá realizarse en especie, siempre y cuando los bienes o valores objeto de distribución sean homogéneos, estén incorporados a negociación en un mercado oficial o sistema multilateral de negociación en el momento de la efectividad del acuerdo o quede debidamente garantizada por la Sociedad la obtención de liquidez en el plazo máximo de un año y no se distribuyan por un valor inferior al que tienen en el balance de la Sociedad.

Finalmente, indicar que los Estatutos Sociales establecen determinados supuestos en los que los accionistas vendrán obligados a compensar a la Sociedad (en particular, devengo del gravamen especial). El importe neto a percibir por determinados accionistas (los Socios Cualificados) podrá por tanto variar en función de que dicha indemnización resulte o no exigible.

## **1.20. Factores de riesgo**

### **1.20.1. Riesgos relativos a la financiación de la Sociedad y su exposición al tipo de interés**

#### *1.20.1.1 Nivel de endeudamiento*

Tal y como se ha especificado en el apartado 1.13, tras la capitalización de los préstamos intragrupo llevada a cabo en febrero de 2015, el Grupo tiene una deuda con entidades de crédito consolidada de, aproximadamente, 65,7 millones de euros. En función de la promoción financiada, dichas deudas devengan unos intereses fijos (a excepción del préstamo concedido a Fidere Vivienda 2, que incluye un tipo de interés variable) y presentan unos vencimientos que oscilan entre el año 2016 y 2021.

El incumplimiento en el pago de la deuda financiera afectaría negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de Fidere.

#### *1.20.1.2 Precio aplazado con la SAREB*

El Grupo tiene un pago aplazado hasta febrero de 2016 con SAREB por importe de 10,8 millones de euros, especificado en el apartado 1.19. Aunque dicha deuda no devenga tipo de interés, el incumplimiento del pago a su vencimiento afectaría negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de Fidere.

#### *1.20.1.3 Fondo de maniobra*

Según los estados financieros consolidados auditados a 31 de diciembre de 2014, el Grupo presenta un fondo de maniobra (calculado como la diferencia entre el activo corriente y pasivo corriente) negativo, por importe de 1,2 millones de euros tras excluir la deuda con empresas del grupo como consecuencia de la capitalización llevada a cabo durante 2015. En caso de incumplimiento a la hora de atender los vencimientos de pago existentes, podría afectar negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

## **1.20.2. Riesgos operativos**

### *1.20.2.1 Riesgos de cambios normativos*

Las actividades del Grupo están sometidas a disposiciones legales y reglamentarias de orden técnico, medioambiental, fiscal y mercantil, entre otros, así como a requisitos urbanísticos, de seguridad, técnicos y de protección al consumidor, entre otros. Las administraciones locales, autonómicas, nacionales y de la Unión Europea pueden imponer sanciones por el incumplimiento de estas normas y requisitos.

Un cambio significativo en estas disposiciones legales y reglamentarias o un cambio que afecte a la forma en que estas disposiciones legales y reglamentarias se aplican, interpretan o hacen cumplir, podría forzar a la Sociedad a modificar sus planes, proyecciones o incluso inmuebles y, por tanto, asumir costes adicionales, lo que afectaría negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

### *1.20.2.2 Riesgos asociados al arrendamiento de viviendas con algún régimen de protección*

El Grupo tiene acordado con los arrendatarios de 7 de las 23 promociones, una opción de compra ejercitable al vencimiento de los contratos, que en caso de que se ejercite transcurrido el plazo acordado, el arrendatario tenga una detracción del 50% de las rentas pagadas. Gesvalt en su informe de valoración, por prudencia, ha considerado en estos casos el menor entre el precio estimado de mercado y el precio estipulado en la opción de compra (ver apartados 0 y 1.6.5). Cualquier posible desviación en cuanto al cálculo del precio estimado de mercado se refiere, podría afectar a la valoración de Fidere. Una descripción detallada de los distintos regímenes normativos de cada promoción se detallan en el apartado 3.2.

### *1.20.2.3 Riesgos de posibles conflictos de interés derivados de la dedicación a otras actividades por parte de determinados consejeros de la Sociedad*

Los consejeros D. Jean-François Bossy y D. Diego San José de Santiago ejercen el cargo de consejero en otras sociedades con similar actividad que el objetivo social de Fidere. Dichas sociedades son participadas indirectamente por Blackstone, y por tanto los consejeros actúan como representantes.

Adicionalmente, el consejero D. Miguel Oñate Rino ejerce el cargo de consejero en Fidere Residencial.

*1.20.2.4 Riesgos de posibles conflictos de interés como consecuencia de que el accionista único indirecto, Tethys, es a su vez el único accionista de Fidere Residencial*

Tethys ostenta una participación equivalente al 100% del capital de Fidere y de Fidere Residencial (ver apartado 3.1 del presente Documento Informativo), ésta última es la compañía encargada de prestar servicios de administración y gestión de activos a las filiales de Fidere. Consecuentemente, los accionistas minoritarios de Fidere podrían llegar a verse perjudicados en el hipotético caso de que Tethys antepusiera sus intereses con objeto de beneficiarse del contrato suscrito con Fidere Residencial, compañía íntegramente participada por Tethys.

**1.20.3. Riesgos asociados al sector inmobiliario**

*1.20.3.1 Ciclicidad del sector*

El sector inmobiliario está muy condicionado por el entorno económico-financiero existente. Factores tales como el valor de los activos, sus niveles de ocupación y las rentas obtenidas dependen, entre otras cuestiones, de la oferta y la demanda de inmuebles existente, la inflación, la tasa de crecimiento económico, la legislación o los tipos de interés.

El Grupo realiza anualmente una valoración independiente de su cartera de activos, debiendo, en caso de que se produzca, registrar un deterioro de valor con el consiguiente impacto en la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

*1.20.3.2 Concentración geográfica de producto y mercado*

Las promociones que el Grupo posee en la Comunidad de Madrid representan el 91% del total de la cartera de viviendas. Por ello, en caso de modificaciones urbanísticas específicas de dicha comunidad autónoma o por condiciones económicas particulares que presente esta región, podría verse afectada negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

*1.20.3.3 Riesgos derivados de la posible oscilación en la demanda para los inmuebles y su consecuente disminución en los precios de arrendamiento*

A pesar de que el Grupo cuenta con un elevado número de contratos de arrendamiento suscritos y el número de arrendatarios está muy atomizado, los inquilinos podrían no renovar sus contratos al vencimiento o no ejercitar su opción de compra y el Grupo podría tener dificultades para encontrar nuevos inquilinos, disminuyendo el nivel de ocupación de los inmuebles, lo que

conllevaría una reducción del margen del negocio, flujos operativos y valoración de la Sociedad.

#### *1.20.3.4 Riesgos vinculados al nivel de ocupación de los inmuebles*

El Grupo podría tener dificultades para captar nuevos inquilinos y consecuentemente incrementar la tasa de ocupación, lo que afectaría negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

#### *1.20.3.5 Riesgo vinculado al cobro de las rentas mensuales derivados del contrato de arrendamiento y a la solvencia y liquidez de los inquilinos*

El Grupo presenta un índice de morosidad bajo debido al tipo de vivienda arrendada (precios regulados) y la diversificación del número de inquilinos existentes. No obstante, en caso de que, por las circunstancias que fueran, una parte relevante de los inquilinos atravesaran circunstancias financieras desfavorables que les impidieran atender a sus compromisos de pago debidamente, podría verse afectada negativamente la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

#### *1.20.3.6 Riesgos asociados a la valoración*

A la hora de valorar los inmuebles arrendados, Gesvalt ha asumido hipótesis, entre otras, relativas a la futura ocupación de los inmuebles, al índice de morosidad, a la futura indexación de las rentas o la tasa de descuento empleada, con los que un potencial inversor puede no estar de acuerdo. En caso de que dichos elementos subjetivos empleados evolucionaran negativamente, la valoración de los activos del Grupo sería menor, y consecuentemente podría verse afectada la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

#### *1.20.3.7 Riesgos de reclamaciones judiciales y extrajudiciales*

El Grupo podría verse afectado por reclamaciones judiciales o extrajudiciales derivadas de la actividad que desarrollan la Sociedad y sus filiales. En caso de que se produjera una resolución de dichas reclamaciones negativa para los intereses de la Sociedad, esto podría afectar a su situación financiera, resultados, flujos de efectivo y/o valoración.

#### *1.20.3.8 Riesgo de daños de los inmuebles*

Los inmuebles del Grupo están expuestos a daños procedentes de accidentes u otros desastres naturales. Si alguno de estos daños no estuviese asegurado o supusiese un importe mayor a la cobertura contratada, el Grupo tendría que hacer frente a los mismos además de a la pérdida relacionada con la inversión

realizada y los ingresos previstos, con el consiguiente impacto en la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

#### *1.20.3.9 Grado de liquidez de las inversiones*

Las inversiones inmobiliarias se caracterizan por ser menos líquidas que las de carácter mobiliario. Por ello, en caso de que el Grupo quisiera desinvertir parte de su cartera de promociones, podría ver limitada su capacidad para vender en el corto plazo.

### **1.20.4. Riesgos ligados a las acciones**

#### *1.20.4.1. Riesgo de falta de liquidez*

Las acciones de la Sociedad nunca han sido objeto de negociación en ningún mercado multilateral por lo que no existen garantías respecto al volumen de contratación que alcanzarán las acciones ni de su nivel de liquidez. Los potenciales inversores deben tener en cuenta que el valor de inversión en la Sociedad puede aumentar o disminuir.

#### *1.20.4.2. Evolución de la cotización*

Los mercados de valores presentan en el momento de la elaboración del presente Documento Informativo una elevada volatilidad, fruto de la coyuntura que atraviesa la economía lo que podría tener un impacto negativo en el precio de las acciones de la Sociedad.

#### *1.20.4.3. Influencia del actual accionista único*

La Sociedad se encuentra controlada por un único accionista, cuyos intereses pudieran resultar distintos de los potenciales nuevos accionistas que mantendrán una participación minoritaria, ya que no podrán influir significativamente en la adopción de acuerdos en la Junta General de Accionistas ni en el nombramiento de los miembros del Consejo de Administración.

#### *1.20.4.4. Recomendaciones de buen gobierno*

A la fecha del presente Documento Informativo la Sociedad no tiene implantadas las recomendaciones contenidas en el Código Unificado de Buen Gobierno de las sociedades cotizadas lo cual no facilita la transparencia ni la información a potenciales inversores.

#### *1.20.4.5. Free-float limitado*

A fecha del presente Documento Informativo, el 100% del capital de la Sociedad lo posee Spanish Residential. Con objeto de cumplir con los requisitos de difusión y liquidez previstos en la Circular del MAB 2/2013 sobre SOCIMIs, dicho accionista ha decidido poner a disposición del Proveedor de Liquidez (ver apartados 2.2 y 2.9 de este Documento Informativo), ciento dos mil quince (102.015) acciones de la Sociedad, con un valor estimado de mercado de dos millones ciento cincuenta mil euros (2.150.000 euros) considerando el precio de referencia por acción de 21,08 euros. Dado que dichas acciones representan un 1,01% del capital social de Fidere, se estima que las acciones de la Sociedad tendrán una reducida liquidez.

### **1.20.5. Otros Riesgos**

#### *1.20.5.1 Pérdida del régimen fiscal de las SOCIMIs*

La Sociedad podría dejar de beneficiarse del régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMIs, pasando a tributar por el régimen general del IS, en el propio período impositivo en el que se manifieste alguna de las circunstancias siguientes:

- a) La exclusión de negociación en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.
- b) El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de la Ley de SOCIMIs, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.
- c) 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 la Ley de SOCIMIs. 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.
- d) La renuncia a la aplicación del régimen fiscal especial previsto en la Ley de SOCIMIs.
- e) El incumplimiento de cualquier otro de los requisitos exigidos en la Ley de SOCIMIs para que la Sociedad 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 de mantenimiento de las inversiones en las Inversiones Aptas (bienes inmuebles o acciones o participaciones de determinadas entidades) a que se refiere el artículo 3.3 de la Ley de SOCIMIs no supondrá la pérdida del régimen fiscal especial.

La pérdida del régimen fiscal especial establecido en la Ley de SOCIMIs implicará que no se pueda optar de nuevo por su aplicación durante al menos tres años desde la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación dicho régimen.

La pérdida del régimen fiscal y la consiguiente tributación por el régimen general del IS en el ejercicio en que se produzca dicha pérdida, determinaría que la Sociedad quedase obligada a ingresar, en su caso, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resultase de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en periodos impositivos anteriores al incumplimiento, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resultasen procedentes.

#### *1.20.5.2 Falta de liquidez para la satisfacción de dividendos*

Todos los dividendos y otras distribuciones pagaderas por la Sociedad dependerán de la existencia de beneficios disponibles para la distribución y de caja suficiente. Además, existe un riesgo de que la Sociedad genere beneficios pero no tenga suficiente caja para cumplir, dinerariamente, con los requisitos de distribución de dividendos previstos en el régimen SOCIMI. Si la Sociedad no tuviera suficiente caja, la Sociedad podría verse obligada a satisfacer dividendos en especie o a implementar algún sistema de reinversión de los dividendos en nuevas acciones.

Como alternativa, la Sociedad podría solicitar financiación adicional, lo que incrementaría sus costes financieros, reduciría su capacidad para pedir financiación para el acometimiento de nuevas inversiones y ello podría tener un efecto material adverso en el negocio, condiciones financieras, resultado de las operaciones y expectativas de la Sociedad.

Los Estatutos Sociales contienen obligaciones de indemnización de los Socios Cualificados a favor de la Sociedad con el fin de evitar que el potencial devengo del gravamen especial del 19% previsto en la Ley de SOCIMI tenga un impacto negativo en los resultados de la Sociedad. Este mecanismo de indemnización podría desincentivar la entrada de Socios Cualificados. En concreto, de acuerdo con los Estatutos Sociales, la Sociedad tendrá derecho a deducir una cantidad equivalente a los costes fiscales incurridos por el pago realizado a los Socios Cualificados que, como consecuencia de la posición fiscal, den lugar al devengo del gravamen especial.

Los accionistas estarían obligados a asumir los costes fiscales asociados a la percepción del dividendo y, en su caso, a asumir el pago de la indemnización prevista en los Estatutos Sociales (gravamen especial), incluso aún cuando no hubiesen recibido cantidad líquida alguna por parte de la Sociedad. Asimismo,

el pago de dividendos en especie (o la implementación de sistemas equivalentes como la reinversión del derecho al dividendo en nuevas acciones) podría dar lugar a la dilución de la participación de aquellos accionistas que percibieran el dividendo de manera monetaria.

#### *1.20.5.3 Riesgos reputacionales relacionados con viviendas con algún régimen de protección*

Por lo general, las viviendas con algún régimen de protección son un tipo de inmueble con unas determinadas condiciones de uso, destino, calidad, precio máximo establecido y, en su caso, superficie y diseño, establecidas en la Ley, cuyo objetivo principal es facilitar el acceso a la vivienda a determinados grupos de ciudadanos.

Como consecuencia de ello, en el momento en que la propiedad y gestión de este tipo de viviendas pasa de ser pública a privada, tal y como ha sucedido con parte de la cartera del Grupo, las compañías se exponen a padecer riesgos reputacionales, los cuales podría afectar negativamente a la valoración de la Sociedad.

#### *1.20.5.4 Ley de fomento de la financiación empresarial*

En caso de que la Sociedad superara los umbrales establecidos en la Ley de fomento de la financiación empresarial, relativos al importe límite de capitalización para poder negociarse en el MAB, la Sociedad tendría que solicitar su admisión a cotización en la Bolsa Oficial de Valores de España (a no ser que la CNMV le dispensara). Dicho proceso exigiría a la Sociedad incurrir en gastos extraordinarios, lo que podría afectar negativamente a la situación financiera, resultados o valoración de la Sociedad.

## **2. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES**

### **2.1. Número de acciones cuya incorporación se solicita, valor nominal de las mismas. Capital social, indicación de si existen otras clases o series de acciones y de si se han emitido valores que den derecho a suscribir o adquirir acciones**

A fecha 11 de mayo de 2015 [Spanish Residential, mediante decisión del accionista único](#), acordó solicitar la incorporación a negociación de la totalidad de las acciones de la Sociedad representativas de su capital social en el MAB segmento para SOCIMIs (MAB-SOCIMIs).

A la fecha del presente Documento Informativo, el capital social de Fidere está totalmente suscrito y desembolsado. El importe del mismo asciende a 10.074.324 euros, representado por 10.074.324 acciones nominativas de un euro de valor nominal de una sola clase y serie, y con iguales derechos políticos y económicos, numeradas correlativamente de la 1 a la 10.074.324 ambas inclusive, representadas mediante anotaciones en cuenta.

La Sociedad conoce y acepta someterse a las normas existentes a fecha del presente Documento Informativo en relación con el segmento MAB-SOCIMIs, y a cualesquiera otras que puedan dictarse en materia del MAB-SOCIMI, y especialmente, sobre la incorporación, permanencia y exclusión de dicho mercado.

### **2.2. Grado de difusión de los valores. Descripción, en su caso, de la posible oferta previa a la incorporación que se haya realizado y de su resultado**

El accionista único de la Sociedad ha decidido poner a disposición del Proveedor de Liquidez 102.015 acciones de Fidere representativas del 1,01% de su capital social, con un valor estimado de mercado de 2.150.000 euros considerando el precio de referencia por acción de 21,08 euros, para cumplir con el requisito de difusión y liquidez exigible en la regulación del MAB, Circular 2/2013 sobre SOCIMIs.

### **2.3. Características principales de las acciones y los derechos que incorporan. Incluyendo mención a posibles limitaciones del derecho de asistencia, voto y nombramiento de administradores por el sistema proporcional**

El régimen legal aplicable a las acciones de la Sociedad es el previsto en la legislación española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en la Ley 11/2009, de 26 de octubre (cuyo régimen ha quedado descrito en el apartado 1.6.3 anterior), el Real Decreto 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, así como en sus respectivas normativas de desarrollo que sean de aplicación.

Las acciones de la Sociedad están representadas por medio de anotaciones en cuenta y están inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de

Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (en adelante, "Iberclear"), con domicilio en Madrid, Plaza Lealtad número 1, y de sus entidades participantes autorizadas (en adelante, las "Entidades Participantes").

Las acciones de la Sociedad son nominativas y están denominadas en euros (€).

Todas las acciones de la Sociedad son ordinarias y confieren a sus titulares idénticos derechos. En particular, cabe citar los siguientes derechos previstos en los vigentes estatutos sociales (artículos 11, 20 y 20 bis) o en la normativa aplicable (Ley de Sociedades de Capital y la normativa de SOCIMIs):

a) Derecho al dividendo:

Todas las acciones de la Sociedad tienen derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación en las mismas condiciones.

La Sociedad está sometida al régimen previsto en la normativa de SOCIMIs en todo lo relativo al reparto de dividendos, tal y como ha quedado descrito en el apartado 1.6.3 anterior.

b) Derecho de asistencia y voto:

Todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de asistir y votar en la Junta General de accionistas y de impugnar los acuerdos sociales de acuerdo con el régimen general establecido en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales de la Sociedad.

En particular, por lo que respecta al derecho de asistencia a las juntas generales de accionistas, el artículo 11 de los Estatutos Sociales de la Sociedad establece que podrán asistir a la junta general de accionistas los titulares de acciones, cualquiera que sea su número, que se hallen inscritos como tales en el correspondiente registro de anotaciones en cuenta de alguna de las Entidades Participantes con cinco (5) días de antelación a la fecha señalada para la celebración de la junta general de accionistas.

Los asistentes deberán estar provistos de la correspondiente tarjeta de asistencia nominativa o el documento que, conforme a Derecho, les acredite como accionistas.

Los Estatutos prevén la posibilidad de asistir por medios a distancia a las Juntas Generales, por los medios y en las condiciones previstas en los propios Estatutos Sociales.

Se permite el fraccionamiento del voto a fin de que los intermediarios financieros que aparezcan legitimados como accionistas pero actúen por cuenta de clientes distintos puedan emitir sus votos conforme a las instrucciones de éstos.

c) Cada acción confiere el derecho a emitir un voto:

Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta por otra persona, aunque ésta no sea accionista.

d) Derecho de suscripción preferente:

Todas las acciones de la Sociedad confieren a su titular, en los términos establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, el derecho de suscripción preferente en los aumentos de capital con emisión de nuevas acciones y en la emisión de obligaciones convertibles en acciones, salvo exclusión del derecho de suscripción preferente de acuerdo con los artículos 308 y 417 de la Ley de Sociedades de Capital.

Asimismo, todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de asignación gratuita reconocido en la propia Ley de Sociedades de Capital en los supuestos de aumento de capital con cargo a reservas.

e) Derecho de información:

Las acciones representativas del capital social de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de información recogido en el artículo 93 d) de la Ley de Sociedades de Capital y, con carácter particular, en el artículo 197 del mismo texto legal, así como aquellos derechos que, como manifestaciones especiales del derecho de información, son recogidos en el articulado de la Ley de Sociedades de Capital.

**2.4. En caso de existir, descripción de cualquier condición a la libre transmisibilidad de la acciones estatutarias o extra-estatutarias compatibles con la negociación en el MAB-SOCIMIs**

Los Estatutos prevén 2 situaciones en las que la transmisión de las acciones está sometida a condiciones o restricciones compatibles con la negociación en el MAB-SOCIMIs: (i) acciones emitidas en virtud de un aumento de capital pendiente de inscripción en el Registro Mercantil; y (ii) ofertas de adquisición de acciones que puedan suponer un cambio de control. El texto íntegro del artículo 5 Bis de los Estatutos Sociales, en el que se contienen ambas limitaciones, se transcribe íntegramente a continuación:

*ARTÍCULO 5 BIS.- Transmisión de acciones.*

*a) Libre transmisión de las acciones*

*Las acciones y los derechos económicos que se derivan de ellas, incluidos los de suscripción preferente y de asignación gratuita, son libremente transmisibles por todos los medios admitidos en derecho. Las acciones nuevas no podrán transmitirse hasta que se haya practicado la inscripción del aumento de capital en el Registro Mercantil.*

*b) Transmisión en caso de cambio de control*

*No obstante lo anterior, el accionista que quiera adquirir una participación accionarial superior al 50% del capital social, o que con la adquisición que plantee alcance una participación superior al 50% del capital social, deberá realizar, al mismo tiempo, una oferta de compra dirigida, en las mismas condiciones, a la totalidad de los restantes accionistas.*

*El accionista que reciba, de otro accionista o de un tercero, una oferta de compra de sus acciones, por cuyas condiciones de formulación, características del adquirente y restantes circunstancias concurrentes, deba razonablemente deducir que tiene por objeto atribuir al adquirente una participación accionarial superior al 50% del capital social, sólo podrá transmitir acciones que determinen que el adquirente supere el indicado porcentaje si el potencial adquirente le acredita que ha ofrecido a la totalidad de los accionistas la compra de sus acciones en las mismas condiciones.*

El artículo 5 bis de los Estatutos Sociales de la Sociedad se incorporó mediante decisión del accionista único adoptada el día 11 de mayo de 2015, en el marco de los acuerdos aprobados con el fin de adaptar el texto de los Estatutos Sociales de la Sociedad a las exigencias requeridas por la regulación del MAB y, en particular, por la Regulación del MAB relativa a las SOCIMI.

Por otro lado, tal y como se detalla en mayor medida en el apartado 2.6 de este Documento Informativo, el accionista principal (Spanish Residential) tiene el compromiso de no vender las acciones de la Sociedad y de no realizar operaciones equivalentes a ventas de acciones dentro del año siguiente a la incorporación de la misma al Mercado, salvo aquellas que se pongan a disposición del Proveedor de Liquidez, en su caso.

**2.5. Pactos parasociales entre accionistas o entre la Sociedad y accionistas que limiten la transmisión de acciones o que afecten al derecho de voto**

La Sociedad no es parte de ningún pacto o acuerdo que limite la transmisión de acciones o que afecte al derecho de voto, y tampoco es concededora de que alguno de sus accionistas haya suscrito ningún acuerdo o pacto que regule dichas cuestiones.

**2.6. Compromisos de no venta o transmisión, o de no emisión, asumidos por accionistas o por la Sociedad con ocasión de la incorporación a negociación en el MAB-SOCIMIs**

De conformidad con el artículo Primero de la Circular del MAB 2/2013 sobre SOCIMIs, Spanish Residential como único accionista de Fidere a la fecha del presente Documento Informativo, tienen el compromiso de no vender las acciones de la Sociedad y de no realizar operaciones equivalentes a ventas de acciones dentro del año siguiente a la incorporación de Fidere al Mercado. De conformidad con el mencionado artículo Primero, se exceptúan de este compromiso aquellas acciones que se pongan a disposición del Proveedor de Liquidez.

**2.7. Las previsiones estatutarias requeridas por la regulación del Mercado Alternativo Bursátil relativas a la obligación de comunicar participaciones significativas y los pactos parasociales y los requisitos exigibles a la solicitud de exclusión de negociación en el MAB y a los cambios de control de la Sociedad**

Con fecha 11 de mayo de 2015, el accionista único de la Sociedad (Spanish Residential) adoptó las decisiones necesarias para adaptar los estatutos sociales de la Sociedad a las exigencias requeridas por la normativa del MAB (en particular, por la Regulación del MAB relativa a las SOCIMI) en lo relativo a:

- a) La introducción de las obligaciones derivadas de transmisiones que impliquen un cambio de control en la Sociedad (conforme a la redacción de la letra b del artículo 5 bis de los Estatutos Sociales cuyo texto ha quedado transcrito íntegramente en el apartado 2.4 anterior).
- b) Las obligaciones de comunicación de participaciones significativas y pactos parasociales, conforme a lo dispuesto en el artículo 5 ter los Estatutos Sociales vigentes de la Sociedad, cuya redacción literal es la siguiente:

*ARTÍCULO 5 TER – Comunicación de participaciones significativas y pactos parasociales*

*a) Comunicación de participaciones significativas*

*Los accionistas estarán obligados a comunicar a la Sociedad cualquier adquisición o transmisión de acciones, por cualquier título y directa o*

*indirectamente, que determine que su participación total alcance, supere o descienda del 5% del capital social o sus sucesivos múltiplos.*

*Si el accionista fuera administrador o directivo de la Sociedad, la obligación de comunicación se referirá al porcentaje del 1% del capital social y sucesivos múltiplos.*

*Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de cuatro días hábiles siguientes a aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar.*

*La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del Mercado Alternativo Bursátil.*

**b) Comunicación de pactos parasociales**

*Los accionistas de la Sociedad estarán obligados a comunicar a la Sociedad la suscripción, modificación, prórroga o extinción de cualquier pacto que restrinja o grave la transmisibilidad de las acciones de su propiedad o afecte a los derechos de voto inherentes a dichas acciones.*

*Las comunicaciones deberán realizarse al órgano o persona que la Sociedad haya designado al efecto y dentro del plazo máximo de cuatro días hábiles a contar desde aquél en que se hubiera producido el hecho determinante de la obligación de comunicar.*

*La Sociedad dará publicidad a dichas comunicaciones de conformidad con lo dispuesto en la normativa del Mercado Alternativo Bursátil.*

- c) La regulación del régimen aplicable a la exclusión de negociación en el MAB, conforme al artículo 5 quáter de los estatutos sociales vigentes de la Sociedad, cuya redacción literal es la siguiente:

**ARTÍCULO 5 QUÁTER – Exclusión de negociación en el MAB**

*En caso de que, estando las acciones de la Sociedad admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil, la Junta General de Accionistas adoptara un acuerdo de exclusión de negociación de las acciones en el Mercado Alternativo Bursátil que no estuviese respaldado por la totalidad de los accionistas, la Sociedad estará obligada a ofrecer, a los accionistas que no hubieran votado a favor, la adquisición de sus acciones al precio que resulte de la regulación aplicable a las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación.*

## 2.8. Descripción del funcionamiento de la Junta General

La junta general de accionistas de la Sociedad se rige por lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales de la Sociedad.

### a) Convocatoria

El órgano de administración deberá convocar la junta general ordinaria para su celebración dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio. Asimismo, convocará la junta general siempre que lo considere conveniente para los intereses sociales y, en todo caso, cuando lo soliciten uno o varios accionistas que sean titulares de, al menos, un 5% del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la junta. En este caso, la junta general deberá ser convocada para su celebración dentro de los 2 meses siguientes a la fecha en que se hubiera requerido notarialmente a los administradores para convocarla, debiendo incluirse necesariamente en el orden del día los asuntos que hubiesen sido objeto de solicitud.

Las juntas generales se convocarán mediante anuncio publicado en la página web corporativa de la Sociedad, celebrándose en el lugar que especifique el anuncio dentro del término municipal donde la sociedad tenga su domicilio. Si en la convocatoria no figurase el lugar de celebración, se entenderá que la junta ha sido convocada para su celebración en el domicilio social.

El anuncio expresará el nombre de la sociedad, el lugar, la fecha y hora de la reunión en primera convocatoria, así como el orden del día, en el que figurarán los asuntos a tratar; podrá, asimismo, hacerse constar la fecha, hora y lugar en que, si procediere, se reunirá la junta en segunda convocatoria.

Entre la primera y la segunda convocatoria deberá mediar, por lo menos, un plazo de 24 horas.

Lo anterior se entiende sin perjuicio de la convocatoria judicial de la junta, en los casos y con los requisitos legalmente previstos.

### b) Quórum de constitución

La junta general quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando los accionistas presentes o representados posean, al menos, el 25% del capital social con derecho a voto. En segunda convocatoria será válida la constitución de la junta, cualquiera que sea el capital concurrente a la misma.

No obstante lo anterior, para que la junta general ordinaria o extraordinaria pueda acordar válidamente el aumento o la reducción del capital y cualquier otra modificación de los Estatutos Sociales, la emisión de obligaciones, la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado de domicilio al extranjero, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el 50% del capital suscrito con derecho de voto. En segunda convocatoria, será suficiente la concurrencia del 25% de dicho capital.

c) Derecho de asistencia

Podrán asistir a la junta general de accionistas los titulares de acciones, cualquiera que sea su número, que se hallen inscritos como tales en el correspondiente registro de anotaciones en cuenta de alguna de las Entidades Participantes con cinco días de antelación a la fecha señalada para la celebración de la junta general de accionistas. Los asistentes deberán estar provistos de la correspondiente tarjeta de asistencia nominativa o el documento que, conforme a Derecho, les acredite como accionistas.

La asistencia a la junta también podrá ser por medios telemáticos, siempre que se garantice debidamente la identidad del sujeto y éste disponga de los medios necesarios para ello. En todo caso, la convocatoria de la junta deberá establecer y describir los plazos, formas y modo de ejercicio de los derechos de los accionistas previstos por el órgano de administración para permitir el ordenado desarrollo de la junta. En particular, el órgano de administración podrá determinar que las intervenciones o propuestas de acuerdos que, conforme a la Ley de Sociedades de Capital, tengan intención de formular quienes vayan a asistir por medios telemáticos, se remitan a la Sociedad con anterioridad al momento de la constitución de la junta.

d) Derecho de representación

Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la junta general por medio de otra persona, aunque ésta no sea accionista. La representación deberá conferirse por escrito y con carácter especial para cada Junta. Los poderes especiales deberán entregarse para su incorporación a la documentación social, salvo si constaren en documento público.

Se permite el fraccionamiento del voto a fin de que los intermediarios financieros que aparezcan legitimados como accionistas pero actúen por

cuenta de clientes distintos puedan emitir sus votos conforme a las instrucciones de éstos

La representación es siempre revocable. La asistencia personal del representado a la junta tendrá el valor de revocación.

e) Mesa de la Junta General

En las juntas generales actuarán como presidente y secretario los que lo sean del consejo de administración o, en caso de ausencia de éstos, los que la propia junta acuerde.

f) Adopción de acuerdos

El presidente dirigirá el debate, dará la palabra por orden de petición y las votaciones se harán a mano alzada, o por medio de un mecanismo similar o análogo para aquellos casos en que la asistencia a la junta se realice por medios telemáticos, salvo cuando la votación deba ser secreta por decisión del presidente o a petición de la mayoría del capital presente o representado.

Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de los votos de los accionistas presentes o representados en la junta, entendiéndose adoptado un acuerdo cuando obtenga más votos a favor que en contra del capital presente o representado.

Para la adopción de los acuerdos de aumento o reducción del capital y cualquier otra modificación de los estatutos sociales, la emisión de obligaciones, la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado de domicilio al extranjero, si el capital presente o representado supera el 50% bastará con que el acuerdo se adopte por mayoría absoluta. Sin embargo, se requerirá el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la junta cuando en segunda convocatoria concurren accionistas que representen el 25% o más del capital suscrito con derecho de voto sin alcanzar el 50%.

g) Actas de la Junta

De las reuniones de la junta general se extenderá acta en el libro llevado al efecto. El acta podrá ser aprobada por la propia junta general a continuación de haberse celebrado ésta y, en su defecto, y dentro del plazo de quince (15) días, por el presidente y 2 interventores, 1 en representación de la mayoría y otro por la minoría.

En la página web de la Sociedad ([www.fidere-socimi.com](http://www.fidere-socimi.com)) se encuentran disponibles, entre otra documentación, los Estatutos Sociales de la Sociedad.

## **2.9. Proveedor de liquidez con quien se haya firmado el correspondiente contrato de liquidez y breve descripción de su función**

Con fecha 12 de junio de 2015, el único accionista de la Sociedad ha formalizado un contrato de liquidez (el “**Contrato de Liquidez**”) con el intermediario financiero, miembro del mercado, Renta 4 Sociedad de Valores, S.A. (en adelante, el “**Proveedor de Liquidez**”).

En virtud de dicho contrato, el Proveedor de Liquidez se compromete a ofrecer liquidez a los titulares de acciones de la Sociedad mediante la ejecución de operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad en el MAB de acuerdo con el régimen previsto al respecto por la Circular 7/2010, de 4 de enero, sobre normas de contratación de acciones de Empresas en Expansión a través del Mercado Alternativo Bursátil (“**Circular 7/2010**”) y su normativa de desarrollo.

*“El objeto del contrato de liquidez será favorecer la liquidez de las transacciones, conseguir una suficiente frecuencia de contratación y reducir las variaciones en el precio cuya causa no sea la propia línea de tendencia del mercado.*

*El contrato de liquidez prohíbe que el Proveedor de Liquidez solicite o reciba de Spanish Residential instrucciones sobre el momento, precio o demás condiciones de las operaciones que ejecute en virtud del contrato. Tampoco podrá solicitar ni recibir información relevante de la Sociedad.*

*El Proveedor de Liquidez transmitirá a la sociedad la información sobre la ejecución del contrato que aquélla precise para el cumplimiento de sus obligaciones legales.”*

El Proveedor de Liquidez dará contrapartida a las posiciones vendedoras y compradoras existentes en el MAB de acuerdo con sus normas de contratación y dentro de los horarios de negociación previstos para esta Sociedad atendiendo al número de accionistas que compongan su accionariado, no pudiendo dicha entidad llevar a cabo las operaciones de compraventa previstas en el Contrato de Liquidez a través de las modalidades de contratación de bloques ni de operaciones especiales tal y como éstas se definen en la Circular 7/2010.

Spanish Residential se compromete a poner a disposición del Proveedor de Liquidez una combinación de 150.000 euros en efectivo y una cantidad en acciones de la Sociedad equivalente a 150.000 euros, con la exclusiva finalidad de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a los compromisos adquiridos en virtud del Contrato de Liquidez.

El Contrato de Liquidez tendrá una duración indefinida entrando en vigor a la fecha de incorporación a negociación de las acciones del Emisor en el MAB, pudiendo ser resuelto por cualquiera de las partes en caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas en virtud del mismo por la otra parte, o por decisión unilateral de alguna de las partes, siempre y cuando así lo comunique a la otra parte por escrito con una antelación mínima de sesenta días.

El Proveedor de Liquidez deberá mantener una estructura organizativa interna que garantice la independencia de actuación de los empleados encargados de gestionar el presente Contrato respecto a la Sociedad.

El Proveedor de Liquidez se compromete a no solicitar o recibir del Asesor Registrado ni de la Sociedad instrucción alguna sobre el momento, precio o demás condiciones de las órdenes que formule ni de las operaciones que ejecute en su actividad de Proveedor de Liquidez en virtud del Contrato de Liquidez. Tampoco podrá solicitar ni recibir información relevante de la Sociedad que no sea pública.

La finalidad de los fondos y acciones entregados es exclusivamente la de permitir al Proveedor de Liquidez hacer frente a sus compromisos de contrapartida, por lo que Spanish Residential no podrá disponer de ellos salvo en caso de que excediesen las necesidades establecidas por la normativa del Mercado Alternativo Bursátil.

El contrato de liquidez tendrá una duración indefinida, entrando en vigor en la fecha de incorporación a negociación de las acciones de la Sociedad en el Mercado Alternativo Bursátil y pudiendo ser resuelto por cualquiera de las partes en caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas en virtud del mismo por la otra parte, o por decisión unilateral de alguna de las partes, siempre y cuando así lo comunique a la otra parte por escrito con una antelación mínima de 60 días. La resolución del contrato de liquidez será comunicada por la Sociedad al MAB.

Adicionalmente, el accionista único de la Sociedad (es decir, Spanish Residential) ha decidido poner a disposición del Proveedor de Liquidez 94.877 acciones de Fidere con valor estimado de mercado de 2.000.000 euros, para cumplir con el requisito de difusión exigible en la regulación del MAB. Consecuentemente, Spanish Residential ha puesto a disposición del Proveedor de Liquidez un total de 102.015 acciones de Fidere representativas del 1,01% de su capital social, con un valor estimado de mercado de 2.150.000 euros considerando el precio de referencia por acción de 21,08 euros, para cumplir con el requisito de difusión y liquidez exigible en la Circular 2/2013 sobre SOCIMIs.

### **3. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS**

#### **3.1. Contratos de gestión firmados con Fidere Residencial**

Las Sub-SOCIMIs, así como otras sociedades correspondientes a un grupo más amplio controlado indirectamente por fondos gestionados por Blackstone, tienen suscritos contratos de gestión con la entidad Fidere Residencial, entidad perteneciente al mismo grupo empresarial (su único accionista es Tethys, ver apartado 1.17 del presente Documento Informativo):

En base a dichos contratos, Fidere Residencial presta servicios de administración y gestión de los activos a dichas sociedades. Dichos contratos fueron firmados con un vencimiento inicial de 2 años prorrogables tácitamente por periodos anuales. En el ejercicio 2014, los honorarios por servicios prestados al Grupo ascendieron a 673.500 euros (ver apartado 1.18 del presente Documento Informativo).

Anualmente, los honorarios derivados de estos contratos ascienden al 110% de los costes incurridos por Fidere Residencial por la prestación de sus servicios. Dichos honorario se repercuten entre todas las sociedades a las que presta servicios Fidere Residencial, en función del número de viviendas correspondientes. Concretamente, las Sub-SOCIMIs son propietarias de 2.688 viviendas del total de las 4.885 viviendas que gestiona Fidere Residencial. Con anterioridad al 15 de noviembre de cada año, Fidere Residencial remitirá a las mencionadas sociedades el presupuesto anual de costes en los que incurrirá para obtener su aprobación. Una vez las mencionadas sociedades lo aprueben, Fidere Residencial facturará trimestralmente sus servicios según el mencionado presupuesto. Hasta que no se apruebe el nuevo presupuesto, el importe a facturar será el mismo que para el ejercicio anterior incrementado por el IPC. Pasados 30 días desde el cierre anual, se ajustarán los honorarios de Fidere Residencial en función de los costes reales en que se haya incurrido.

A la fecha del presente documento, Fidere Residencial tiene contratados 17 empleados, compuestos por 13 mujeres y 4 hombres, de los cuales, 14 tienen firmado un contrato indefinido. Entre sus funciones destacan las de comercial y atención a inquilinos, administración-finanzas, técnica, legal y supervisión-coordinación.

Todos los empleados desarrollan sus funciones desde el centro de trabajo de la Sociedad situado en Madrid, calle Acanto nº 22.

### 3.2. Regímenes normativos aplicables a las promociones del Grupo

A continuación se detalla un resumen con el régimen normativo que aplica a cada promoción así como el plazo de promoción al que están sometidos los inmuebles del Grupo:

Referencia	Dirección	Tipología	Calificación Provisional	Calificación Definitiva	Financiación cualificada	Marco regulatorio General	Normativa aplicable en materia de precios máximos	Normativa aplicable en relación con la financiación	Plazo de protección (años)	Vencimiento del régimen de protección
<b>Fidere Vivienda, S.L.U.</b>										
Carabanchel ens. 3	C/Salvador Allende 2 - 14	VPPA	26/07/2001	16/06/2004	Sí	D 11/2001	RD 21 Junio 2002	RD 1/2002	10	16/06/2014
Carabanchel ens. 9	C/Jacobeo 62 - 68	VPPA	30/01/2004	29/05/2006	Sí	D 11/2001	Orden 30 Enero 2003	RD 1/2002	10	29/05/2016
Carabanchel ens. 12	C/Pinar de San José 17	VPPA	02/02/2004	21/06/2006	Sí	D 11/2001	Orden 30 Enero 2003	RD 1/2002	10	21/06/2016
Carabanchel ens. 15	C/Arte Rupestre Mediterran 2 4-6-8-10-12	VPPA	02/02/2004	05/12/2006	Sí	D 11/2001	Orden 30 Enero 2003	RD 1/2002	10	05/12/2016
Carabanchel ens. 18	C/Jacobeo 28-30-32-34	VPPA	30/11/2004	16/08/2006	Sí	D 11/2001	Orden 2863/2004	RD 1/2002	10	16/08/2016
Carabanchel ens. 19	C/Valle del Boi 2	VPPA	27/08/2004	22/02/2007	Sí	D 11/2001	Orden 496/2004	RD 1/2002	10	22/02/2017
Carabanchel ens. 20	C/Valle del Boi 8	VPPA	27/08/2004	17/03/2008	Sí	D 11/2001	Orden 496/2004	RD 1/2002	10	17/03/2018
Lope de Vega 10	C/Lope de Vega, 10	VPPA	30/04/2004	25/09/2006	Sí	D 11/2001	Orden 496/2004	RD 1/2002	10	25/09/2016
San Cristóbal	Ps María Droc 12 - 13	VPPA	19/07/2001	02/11/2004	Sí	D 11/2001	RD 1186/1998	RD 1/2002	10	02/11/2014
Vallecas ens. 2	Av. Bulevar de la Naturaleza 1	VPPA	29/06/2006	01/02/2008	Sí	D 11/2001	Orden 2863/2004	RD 801/2005	30	01/02/2038
Vallecas ens. 3	C/Almonte 16	VPPA	27/08/2004	02/01/2008	Sí	D 11/2001	Orden 496/2004	RD 1/2002	10	02/01/2018
Vallecas ens. 5	C/Honrubia 9	VPPA	14/04/2005	23/01/2009	Sí	D 11/2001	Orden 2863/2004	RD 1/2002	10	23/01/2019
<b>Fidere Vivienda 2, S.L.U.</b>										
Torrejón de Ardoz	Avda Joan Miro, 7	VPPA-OC (OC y OCJ)	15/02/2007	27/07/2009	No	D 11/2005	Orden 2863/2004	N/A	7	27/07/2016
Torrejón de Ardoz	Avda Juan Gris, 4	VPPA-OC (OC y OCJ)	01/08/2006	25/08/2009	No	D 11/2005	Orden 2863/2004	N/A	7	25/08/2016
Paracuellos del Jarama	Avda Juan Pablo II, 23 - 25	VPPA-OCJ	21/11/2006	26/06/2009	No	D 11/2005	Orden 2863/2004	N/A	7	26/06/2016
Paracuellos del Jarama	Avda Hoyos, 8 - 10	VPPA-OCJ	21/11/2006	26/06/2009	No	D 11/2005	Orden 2863/2004	N/A	7	26/06/2016
<b>Fidere Comunidad, S.L.U.</b>										
Alcorcón	C/ Copenaghe 59	VPPA-OCJ	08/02/2007	04/04/2011	No	D 11/2005	Orden 2863/2004	N/A	7	04/04/2018
Barcelona	Av. Diagonal 75	VPOA	14/03/2011	19/10/2011	No	D 13/2010	D 13/2010	N/A	25	19/10/2036
Gudalajara	C/ Ana Mariscal, 2	VRT	26/10/2006	16/05/2008	No	D 173/2009		N/A	15	16/05/2023
Rivas	C/ Rosa de Luxemburgo Nº 2-10	VPPA-JYM	08/05/2000	25/10/2002	Sí	D 228/1998	Orden 24 Mayo 2000	RD 1186/1998	25	25/10/2027
Valdemoro	C/ Gabriela Mistral Nº49	VPPA	14/01/2005	27/06/2007	Sí	D 11/2001	Orden 2863/2004	RD 801/2005	25	27/06/2032
<b>Egicam Plan Joven, S.L.U.</b>										
Getafe	Avda. Segunda República, 15 - 19	VPPA-OCJ	18/10/2010	15/10/2012	No	D 74/2009	Orden 116/2008	N/A	10	15/10/2022
Móstoles	c/ Hiades, 2 - 4	VPPA-OCJ	31/12/2012	28/12/2012	No	D 11/2005	Orden 2863/2004	N/A	7	28/12/2019

#### 1. VPPA (Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento, Comunidad de Madrid):

En general las VPPA deben destinarse al régimen de arrendamiento durante un período de 25 años, salvo que se hubiere obtenido préstamo cualificado para su adquisición, en cuyo caso, la duración será la misma que la del plazo inicial de amortización de dicho préstamo, a contar desde la fecha de calificación definitiva.

El importe máximo de la renta inicial anual de una VPPA será el resultado de aplicar el porcentaje establecido en la normativa del Plan de Vivienda de la Comunidad de

Madrid, en vigor, por el precio máximo legal de venta de las viviendas vigente en el momento de celebración del contrato de arrendamiento correspondiente.

Para acceder a este tipo de vivienda es necesario que los ingresos familiares del arrendatario no excedan de 5,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).

2. *VPPA-OC/VPPA-OCJ (Vivienda con Protección Pública para Arrendamiento con Opción de Compra, y Vivienda con Protección Pública para Arrendamiento con Opción de Compra Joven, Comunidad de Madrid)*

Las VPPA-OC/VPPA-OCJ están sometidas a un plazo de protección determinado por la normativa aplicable en cada caso. Durante dicho plazo de protección, este tipo de vivienda debe destinarse a arrendamiento en el que la renta inicial máxima será el resultado de aplicar el porcentaje establecido por la normativa reguladora del Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid correspondiente por el precio máximo legal de venta que figure en la cédula de calificación definitiva correspondiente.

En el caso de que la cédula de calificación definitiva establezca que la calificación de las viviendas es VPPA-OC, al menos el 50% de las viviendas de la promoción deberán destinarse al arrendamiento con opción de compra de menores de 35 años. No obstante, el decreto 59/2013 de fecha 18 de julio modificó dicha disposición y estableció que la totalidad de las viviendas de la promoción deberán destinarse al arrendamiento con opción de compra de menores de 35 años.

En el caso de que la cédula de calificación definitiva establezca que la calificación de las viviendas es VPPA-OCJ, el 100% de las viviendas de la promoción deberán destinarse al arrendamiento con opción de compra de menores de 35 años salvo que, una vez ofrecidas las viviendas a los menores de 35 años, quedasen viviendas disponibles, en cuyo caso éstas se ofrecerán a todos los que cumplan los requisitos de acceso, aunque sean mayores de 35 años.

Para acceder a este tipo de vivienda es necesario que los ingresos familiares del arrendatario no excedan de 5,5 veces el IPREM.

Las promociones con viviendas VPPA-OC/VPPA-OCJ se regulan por las siguientes disposiciones dependiendo de la fecha de calificación provisional de las mismas:

a) Decreto 11/2005 de fecha 27 de enero:

Esta normativa establece un régimen de protección de 7 años a contar desde la fecha de calificación definitiva. El arrendatario estará facultado para ejercer la opción de compra una vez la vivienda haya estado destinada a arrendamiento durante 7 años desde la fecha de la calificación definitiva. Asimismo, el arrendador y el arrendatario

pueden acordar mutuamente el ejercicio de la opción de compra por parte del arrendatario transcurrido el primer año desde la fecha de otorgamiento de la calificación definitiva.

El precio de venta de la vivienda una vez ejercida la opción de compra por parte del arrendatario será el resultado de multiplicar el precio máximo de venta que figura en la cédula de calificación definitiva por el coeficiente establecido en la normativa aplicable reguladora de la financiación cualificada menos el 50% de los importes desembolsados por el arrendatario en concepto de renta durante el arrendamiento.

Una vez transcurrido el período de protección y adquirida la vivienda, durante los 3 años siguientes su titular no podrá enajenarla en segunda o posterior transmisión por precio superior al establecido para las Viviendas con Protección Pública Básica.

b) Decreto 74/2009 de fecha 30 de julio:

Esta normativa establece un régimen de protección de 10 años a contar desde la fecha de calificación definitiva. Asimismo, el arrendatario estará facultado para ejercer la opción de compra una vez la vivienda haya estado destinada a arrendamiento durante 5 años desde la fecha de la calificación definitiva. Asimismo, el arrendador y el arrendatario pueden acordar mutuamente el ejercicio de la opción de compra por parte del arrendatario transcurrido el primer año desde la fecha de otorgamiento de la calificación definitiva.

El precio de venta de la vivienda una vez ejercida la opción de compra por parte del arrendatario será el resultado de multiplicar el precio máximo de venta que figura en la cédula de calificación definitiva por los coeficientes que se detallan a continuación y restar el 50% de los importes desembolsados por el arrendatario en concepto de renta durante el arrendamiento: (a) 1,30 veces si la opción de compra se ejerce entre el 2º y el 5º año, (b) 1,40 veces si la opción de compra se ejerce transcurrido el 6º año, o (c) 1,50 veces si la opción de compra se ejerce transcurrido el 7º año.

En el caso de segundas o posteriores transmisiones de las viviendas reguladas por esta normativa, durante el plazo que restase hasta el cumplimiento del plazo de protección de 10 años, el precio máximo de venta no podrá superar al vigente para las viviendas con protección pública de precio básico.

### 3. *VPPA-JYM (Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento para Jóvenes y Mayores, Comunidad de Madrid)*

En general las VPPA-JYM deben destinarse al régimen de arrendamiento durante un período de 25 años, salvo que se hubiere obtenido préstamo cualificado para su adquisición, en cuyo caso, la duración será la misma que la del plazo inicial de amortización de dicho préstamo, a contar desde la fecha de calificación definitiva.

El importe máximo de la renta inicial anual de una VPPA-JYM será del 3,7% del precio legal máximo al que hubiera podido venderse la vivienda en el momento de celebración del contrato de arrendamiento.

Para acceder a este tipo de vivienda es necesario que los ingresos familiares del arrendatario no excedan de 5,5 veces el IPREM.

#### 4. *VRT (Viviendas de Renta Tasada, Castilla-La Mancha)*

Este tipo de viviendas tienen un plazo de protección de 15 años desde la fecha de la calificación definitiva durante el cual las mismas deben destinarse a arrendamiento. La duración mínima de los contratos de arrendamiento será de 5 años desde la fecha de la cédula de calificación definitiva.

El importe máximo de la renta inicial anual de una VRT será del 5,5% del precio máximo de referencia.

Para acceder a este tipo de vivienda es necesario que los ingresos familiares del arrendatario no excedan de 7,5 veces el IPREM.

#### 5. *VPOA (Viviendas con Protección Oficial de Régimen General, Cataluña)*

Este tipo de viviendas tienen un plazo de protección de 25 años desde la fecha de la calificación definitiva durante el cual las mismas deben destinarse a arrendamiento.

La renta anual máxima inicial para este tipo de viviendas se determina aplicando a los precios máximos de referencia que consten en la cédula de calificación provisional el porcentaje de 4,50%.

Para acceder a este tipo de vivienda es necesario que los ingresos familiares del arrendatario no excedan de 5 veces el Indicador de Renta de Suficiencia de Cataluña (IRSC).

## **4. ASESOR REGISTRADO Y OTROS EXPERTOS O ASESORES**

### **4.1. Información relativa al Asesor Registrado**

Cumpliendo con el requisito establecido en la Circular del MAB 2/2014 (que consolida el texto de la Circular del MAB 5/2010 tal y como fue modificada por la Circular del MAB 1/2014) y la Circular del MAB 2/2013 sobre SOCIMIs, que obliga a la contratación de dicha figura para el proceso de incorporación al MAB, segmento de SOCIMIs, y al mantenimiento de la misma mientras la Sociedad cotice en dicho mercado, la Sociedad contrató con fecha 24 de febrero de 2015 a Renta 4 Corporate, S.A. como asesor registrado.

Como consecuencia de esta designación, desde dicha fecha, Renta 4 Corporate, S.A. asiste a la Sociedad en el cumplimiento de las obligaciones que le correspondan en su actuación en ese segmento. Las principales funciones son:

- (i) Revisar la información que la Sociedad prepara para remitir al MAB con carácter periódico o puntual y verificar que cumple con las exigencias de contenido y plazos previstos en la normativa del Mercado.
- (ii) Asesoramiento acerca de los hechos que pudiesen afectar al cumplimiento de las obligaciones que la Sociedad ha asumido al incorporarse al segmento empresas en expansión.
- (iii) Cuando se apreciase un potencial incumplimiento relevante de las obligaciones asumidas por la Sociedad al incorporarse al segmento SOCIMIs, que no hubiese quedado subsanado mediante su asesoramiento, trasladar al MAB dichos hechos.
- (iv) Gestionar, atender y contestar las consultas y solicitudes de información que el mercado le dirija en relación con la situación de Fidere, la evolución de su actividad, el nivel de cumplimiento de sus obligaciones y cuantos otros datos el mercado considere relevantes.
- (v) En el caso de que la Sociedad adopte un acuerdo de exclusión de negociación del mercado no respaldado por la totalidad de los accionistas, comprobar que el precio al que el Emisor ofrezca la adquisición de sus acciones a los accionistas que no hayan votado a favor de tal exclusión se haya justificado por el Emisor de acuerdo con los criterios previstos en la regulación aplicable a las ofertas públicas de adquisición de valores para los supuestos de exclusión de negociación.

Renta 4 Corporate, S.A. fue autorizada por el Consejo de Administración del MAB como asesor registrado el 2 de junio de 2008, según se establece en la Circular del

MAB 10/2010, figurando entre los primeros trece asesores registrados aprobados por dicho mercado.

Renta 4 Corporate, S.A. es una sociedad de Renta 4 Banco, S.A. constituida como Renta 4 Terrasa, S.A. mediante escritura pública otorgada el 16 de mayo de 2001, por tiempo indefinido, y actualmente está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 21.918, Folio 11, sección B, Hoja M-390614, con C.I.F. nº A62585849 y domicilio social en Paseo de la Habana, 74 de Madrid. El 21 de junio de 2005 se le cambió su denominación social a Renta 4 Planificación Empresarial, S.A., volviendo a producirse esta circunstancia el 1 de junio de 2007 y denominándola tal y como se la conoce actualmente.

Renta 4 Corporate, S.A. actúa en todo momento, en el desarrollo de su función como asesor registrado siguiendo las pautas establecidas en su Código Interno de Conducta.

**4.2. En caso de que el Documento incluya alguna declaración o informe de tercero emitido en calidad de experto se deberá hacer constar, incluyendo cualificaciones y, en su caso, cualquier interés relevante que el tercero tenga en el Emisor**

Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A., ha emitido un informe de valoración independiente de las acciones de la Sociedad a 13 de marzo de 2015. Dicho informe de valoración se adjunta como Anexo IV del presente Documento Informativo.

**4.3. Información relativa a otros asesores que hayan colaborado en el proceso de incorporación al MAB-SOCIMIs**

Además de los asesores mencionados en otros apartados del presente Documento Informativo, las siguientes entidades han prestado servicios de asesoramiento Fidere en relación con la incorporación a negociación de sus acciones en el MAB:

- (i) El despacho de abogados Clifford Chance S.L, con N.I.F.B-80603319 y domicilio en Paseo de la Castellana, 110, 28046, Madrid, ha prestado servicios de asesoramiento legal y fiscal.
- (ii) Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A., valorador independiente de Fidere mencionado en los apartados 0 y 1.6.5 del presente Documento Informativo.

**ANEXO I      Comunicación a la Agencia tributaria de la opción para aplicar  
el régimen de SOCIMIs**

**A LA AGENCIA ESTATAL DE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA  
ADMINISTRACIÓN DE MARÍA DE MOLINA, DELEGACIÓN DE MADRID  
COMUNICACIÓN DE LA OPCIÓN POR EL RÉGIMEN FISCAL ESPECIAL DE LAS  
SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS DE INVERSIÓN EN EL MERCADO  
INMOBILIARIO (SOCIMI)**

FIDERE PATRIMONIO, SOCIMI, S.A. (antes denominada RUTAR INVESTMENTS, S.A.) con NIF A-86577996 y domicilio fiscal en Madrid, Paseo de la Castellana, 110 28046, (en lo sucesivo, la "Sociedad"), y en su nombre y representación, Don Jean François Pascal Emmanuel Bossy con NIE Y2551658-Y y Doña Solveig Diana Hoffmann con NIE Y3014824-K, en calidad de miembros del consejo de administración facultados específicamente por la Sociedad para este acto.

Dicha representación queda debidamente acreditada en virtud de escritura pública de elevación a público de acuerdos sociales relativos a nombramiento de cargos autorizada por el Notario de Madrid, Don Fernando Fernández Medina, el día 12 de julio de 2013 con el número 1084 de orden de protocolo, cuya copia de adjunta como **Documento Número 1**.

En virtud de lo expuesto anteriormente, como mejor proceda en Derecho,

**EXPONE**

**PRIMERO.- Cumplimiento de los requisitos previstos 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 de SOCIMI") para el acogimiento al régimen fiscal especial**

Que, en el momento de realizar la presente comunicación, la Sociedad cumple con los siguientes requisitos:

*(a) Forma jurídica: Sociedad Anónima*

La Sociedad está válidamente constituida de conformidad con las leyes de España, bajo la forma jurídica de Sociedad Anónima.

La Sociedad se encuentra debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 30.413, folio 112, sección 8ª, hoja M-554989, inscripción 1ª.

*(b) Objeto Social*

El objeto social de la Sociedad es el siguiente:

1. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.



2. La tenencia de participaciones en el capital 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
3. La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.
4. 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.

*(c) Capital Social*

El Capital Social de la Sociedad asciende a CINCO millones de Euros (5.000.000 €), el cual ha sido íntegramente suscrito y desembolsado mediante los siguientes acuerdos:

1. Constitución de la Sociedad, con fecha 26 de octubre de 2012, en la que el Capital Social quedó fijado en la cifra de 60.000 €.
2. Ampliación de capital acordado por el socio único de la Sociedad en fecha 22 de julio de 2013 y elevado a escritura pública en fecha 25 de julio 2013, en la que se incrementó el Capital Social en un importe de 4.940.000 €.

*(d) Acciones*

Las acciones de la Sociedad son nominativas, existiendo una única clase de acciones.

*(e) Denominación Social*

La Sociedad ha acordado que su denominación social sea FIDERE PATRIMONIO, SOCIMI, S.A. A la fecha de la presente comunicación, el cambio de denominación llevado a cabo por la entidad se encuentra pendiente de inscripción en el Registro Mercantil.

A los efectos oportunos, se adjunta, como **Documento Número 2**, copia de la certificación emitida por el Secretario de la Sociedad en fecha 6 de agosto de 2013 en la que se adjuntan los Estatutos Sociales refundidos, en cuyos artículos se regulan los aspectos anteriormente señalados.

**SEGUNDO.- Acuerdo por el que la Sociedad ha optado por el régimen especial**

Que, con fecha 22 de julio de 2013, el socio único de la Sociedad ha adoptado el correspondiente acuerdo de acogimiento de la Sociedad al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley de SOCIMI.

A los efectos oportunos, se adjunta como **Documento Número 3**, copia de la elevación a público de fecha 25 de julio de 2013 del citado acuerdo.

**TERCERO.- Momento temporal de la presente comunicación**

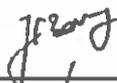
De conformidad con lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley de SOCIMI, tanto el acuerdo citado en el punto Segundo anterior, como la presente comunicación se realizan con anterioridad a los tres últimos meses previos a la conclusión del primer período impositivo en el que le será de aplicación el régimen fiscal especial (1 de enero de 2013 – 31 de diciembre de 2013).

Y en virtud de todo lo anterior,

**SOLICITA**

Que tenga por presentado el presente escrito, junto con los documentos que le acompañan, por hechas las anteriores manifestaciones y por comunicado en tiempo y forma el acuerdo de acogimiento al régimen fiscal especial de las SOCIMI para el ejercicio fiscal 2013 y siguientes, todo ello en virtud de lo regulado en el artículo 8 de la Ley de SOCIMI.

Madrid, a [7 de agosto de 2013]

  
\_\_\_\_\_  
**Fdo.: Don Jean François Pascal Emmanuel Bossy**

  
\_\_\_\_\_  
**Fdo.: Doña Solveig Diana Hoffman**

**ANEXO II Estados Financieros Anuales individuales y consolidados e informes del auditor para el ejercicio 2014**

**FIDERE PATRIMONIO  
SOCIMI, S.A.  
(Sociedad Unipersonal)**

Cuentas Anuales Abreviadas del  
ejercicio terminado el 31 de diciembre de  
2014, junto con el Informe de auditoría  
independiente

## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

Al Accionista Único de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal):

### **Informe sobre las cuentas anuales abreviadas**

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas adjuntas de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal), que comprenden el balance de situación abreviado al 31 de diciembre de 2014, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

### *Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas*

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales abreviadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal), de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la Nota 2.1 de la memoria abreviada adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

### *Responsabilidad del auditor*

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales abreviadas adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales abreviadas están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales abreviadas. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales abreviadas, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales abreviadas, con el fin de diseñar los 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. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales abreviadas tomadas en su conjunto.

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

### *Opinión*

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) a 31 de diciembre de 2014, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### *Párrafos de énfasis*

Llamamos la atención sobre la Nota 1 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas, que indica que la Sociedad se ha acogido al régimen de SOCIMI, regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre. Entre los requisitos exigidos para acogerse a dicho régimen está la obligación de negociación de las acciones en un mercado regulado, para cuyo cumplimiento se fija un período de dos años desde la fecha de acogimiento a dicho régimen. La Sociedad se encuentra en proceso de cotización de sus acciones en el Mercado Alternativo Bursátil, por lo que los Administradores estiman que se cumplirá con dicho requisito dentro del plazo marcado por la Ley. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

### *Otras cuestiones*

Las cuentas anuales de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2013 fueron auditadas por otro auditor que expresó una opinión favorable sobre ellas el 24 de septiembre de 2014.

DELOITTE, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C. N° S0692



Antonio Rueda

2 de marzo de 2015

**Fidere Patrimonio Socimi, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

**Cuentas Anuales Abreviadas  
correspondientes al ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 2014**

**FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)**

**BALANCE ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**  
(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013
<b>ACTIVO</b>							
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>				<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>Nota 6</b>		
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo		35.768.404	15.621.229	FONDOS PROPIOS		5.607.332	3.331.453
Instrumentos de patrimonio	Nota 5.1	35.768.404	15.621.229	Capital		5.000.002	5.000.000
Otros activos financieros	Nota 5.2 y 11	22.518.404	-	Prima de emisión		2.889.071	-
		13.250.000	-	Resultados negativos de ejercicios anteriores		(1.668.547)	(836)
				Resultado del ejercicio		(613.194)	(1.667.711)
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>				<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>Notas 7.1 y 11</b>		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		35.072.142	74.187	Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo		50.743.204	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas		-	1.368			50.743.204	-
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Nota 8.1	34.400.000	1.368	<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>Notas 7.2 y 11</b>		
Otros activos financieros	Notas 5.3 y 11	34.400.000	-	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		14.490.010	12.363.963
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 4.3	672.142	72.819	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		37.357	12.065
Tesorería		672.142	72.819	Proveedores		37.338	11.279
				Otras deudas con las Administraciones Públicas	<b>Nota 8.1</b>	19	788
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>70.840.546</b>	<b>15.695.416</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>70.840.546</b>	<b>15.695.416</b>

Las Notas 1 a 14 descritas en la memoria abreviada adjunta forman parte integrante del balance abreviado al 31 de diciembre de 2014.

1033

## FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

### CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA DEL EJERCICIO 2014

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
Otros gastos de explotación	Nota 10.1	(72.562)	(11.042)
Servicios exteriores		(72.562)	(11.042)
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(72.562)</b>	<b>(11.042)</b>
Gastos financieros	Notas 7.2 y 11	(1.880.755)	(316.546)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(1.880.755)	(316.546)
Variación del valor razonable de instrumentos financieros		1.340.123	(1.340.123)
Cartera de negociación y otros	Nota 5.1	1.340.123	(1.340.123)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(540.632)</b>	<b>(1.656.669)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(613.194)</b>	<b>(1.667.711)</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(613.194)</b>	<b>(1.667.711)</b>

Las Notas 1 a 14 descritas en la memoria abreviada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio 2014.

*AMB*

# FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

## ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2014

### A) ESTADO ABREVIADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013
RESULTADO DE LA CUENTA ABREVIADA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	(613.194)	(1.667.711)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA ABREVIADA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	-	-
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)</b>	<b>(613.194)</b>	<b>(1.667.711)</b>

Las Notas 1 a 14 descritas en la memoria abreviada adjunta forman parte integrante del estado abreviado de ingresos y gastos reconocidos del ejercicio 2014.

## FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)

### ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2014

#### B) ESTADO ABREVIADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Euros)

	Capital		Prima de emisión	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
	Escriturado	No exigido				
<b>SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2012 (No auditado)</b>	60.000	(45.000)	-	-	(836)	14.164
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(1.667.711)	(1.667.711)
Operaciones con accionistas y otras variaciones del patrimonio neto	4.940.000	-	-	-	-	4.940.000
- Ampliación de capital (Nota 6)	-	-	-	(836)	836	-
- Distribución del resultado	-	45.000	-	-	-	45.000
- Otras operaciones con accionistas (Nota 6)	5.000.000	-	-	(836)	(1.667.711)	3.331.453
<b>SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2013</b>	-	-	-	-	(613.194)	(613.194)
Total ingresos y gastos reconocidos	2	-	2.889.071	-	-	2.889.073
Operaciones con accionistas y otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	1.667.711	-
- Ampliación de capital (Nota 6)	-	-	-	(1.667.711)	-	-
- Distribución del resultado	5.000.002	-	2.889.071	(1.668.547)	(613.194)	5.607.332
<b>SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2014</b>						

Las Notas 1 a 14 descritas en la memoria abreviada adjunta forman parte integrante del estado abreviado total de cambios en el patrimonio neto del ejercicio 2014.



## MEMORIA ABREVIADA

### Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2014

#### 1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

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

Con fecha 12 de julio de 2013 la Sociedad cambió su domicilio social a Paseo de la Castellana, 110 28046, Madrid mediante escritura otorgada ante notario e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid.

Con fecha 25 de julio de 2013 la Sociedad 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 del Socio Único por el que se aprueba el acogimiento de la Sociedad al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre. Posteriormente, con fecha 9 de agosto de 2013, comunicó formalmente a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción por la aplicación del citado régimen especial de las SOCIMI con efectos a partir del 1 de enero de 2013.

Adicionalmente, el día 19 de diciembre de 2013 la Sociedad cambió nuevamente su domicilio social a calle Acanto, 22, 28045 Madrid, mediante escritura otorgada ante notario e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid.

La Sociedad tiene por objeto social:

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

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 el Accionista Único de la Sociedad es la sociedad luxemburguesa Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à.r.l. domiciliada en 2-4, rue Eugene Ruppert, L-2453, Luxemburgo, por lo que de acuerdo con el artículo 13.1 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad se encuentra inscrita en el Registro Mercantil como Sociedad Unipersonal.

Los contratos que la Sociedad tiene formalizados con su Accionista Único son los que se describen en las Notas 7.2 y 11.

La Sociedad es cabecera de un grupo de sociedades dependientes, no estando obligada a la formulación de cuentas anuales consolidadas, de acuerdo a la normativa vigente, en razón a la reducida dimensión del grupo (art. 43.1 del Código de Comercio). No obstante, los Administradores de la Sociedad han optado por formular cuentas anuales consolidadas durante el ejercicio 2014.

El efecto de la consolidación, respecto de estas cuentas anuales abreviadas individuales del ejercicio 2014, supondría un incremento de los activos de 139.519 miles de euros, un incremento del importe neto de la cifra de negocios de 5.544 miles de euros y una disminución de las pérdidas del ejercicio de 2.300 miles de euros, aproximadamente. El patrimonio neto consolidado asciende a 7.891 miles de euros al 31 de diciembre de 2014.

La Sociedad al 31 de diciembre de 2014 y 2013 no tiene personal empleado.

### **Régimen de SOCIMI**

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

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

Este porcentaje se calculará sobre el balance 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 Ley 11/2009.

Existe la opción de sustituir el valor contable de los activos por su valor de mercado. No se computará la tesorería/derechos de crédito procedentes de la transmisión de dichos activos siempre que no se superen los períodos máximos de reinversión establecidos.

- Asimismo, el 80% de sus rentas deben proceder de las rentas del periodo impositivo correspondientes al: (i) arrendamiento de los bienes inmuebles; y (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones. Este porcentaje se calculará sobre el balance 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 Ley 11/2009.
- Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del período que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Las participaciones deberán permanecer en el activo al menos tres años.

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

Podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de la 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.

Al cierre del ejercicio 2014 los Administradores de la Sociedad consideran que la misma y su Grupo cumplen con todos los requisitos establecidos por la citada Ley, salvo por el requisito de cotización. En este sentido, y al objeto de cumplir con los requerimientos legales de la SOCIMI, la Sociedad tiene intención de solicitar a la autoridad del Mercado Alternativo Bursátil la admisión a negociación de sus acciones en dicho mercado durante el presente ejercicio 2015.

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores, supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

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.

## **2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS**

### **2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad**

Estas cuentas anuales abreviadas se han formulado por los Administradores de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que está establecido en:

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007.
- 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.

### **2.2 Imagen fiel**

Las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2014 han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular con los principios y criterios contables en él contenidos de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad habidos durante el ejercicio.

Estas cuentas anuales abreviadas, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación del Accionista Único, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2013 fueron aprobadas por el Accionista Único el 30 de junio de 2014.

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

Los Administradores de la Sociedad han formulado estas cuentas anuales abreviadas en consideración de la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatorios que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales abreviadas. 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 abreviadas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad. Todas las estimaciones se han efectuado sobre la base de la mejor información disponible al cierre de los ejercicios 2014 y 2013, 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 anualmente 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.

## **2.5 Comparación de la información**

La información contenida en esta memoria abreviada referida al ejercicio 2013 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2014.

## **2.6 Corrección de errores**

En la elaboración de las presentes cuentas anuales abreviadas adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2013.

## **2.7 Cambios en criterios contables**

Durante el ejercicio 2014 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2013.

## **2.8 Agrupación de partidas**

Determinadas partidas del balance abreviado, de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y del estado abreviado de cambios en el patrimonio neto 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 abreviada.

## **3. APLICACIÓN DEL RESULTADO**

Los Administradores de la Sociedad propondrán al Accionista Único la aplicación de las pérdidas del ejercicio 2014 por importe de 613.194 euros a la cuenta de "Resultados negativos de ejercicios anteriores", para su compensación en ejercicios futuros.

### **3.1 Limitaciones para la distribución de dividendos**

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible al Accionista Único.

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

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, sólo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa ni indirecta. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que ese valor del patrimonio neto de la Sociedad fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de estas pérdidas.



#### 4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales abreviadas de los ejercicios 2014 y 2013, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

##### 4.1 Activos financieros

###### Clasificación

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

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

###### Valoración inicial

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

###### Valoración posterior

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

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

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

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

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

## 4.2 Pasivos financieros

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

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

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

## 4.3 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

En este epígrafe del balance abreviado 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 de la Sociedad.

## 4.4 Transacciones en moneda extranjera

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

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

## 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 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 la Sociedad 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**

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

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

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

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectuará durante los ejercicios 2013 y 2014 sin perjuicio de que, durante los mismos, la Sociedad no cumpla con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma. Los Administradores de la Sociedad estiman que la misma cumplirá con sus compromisos antes de la finalización del periodo de 2 años.

### **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. Los ingresos por alquileres se reconocen linealmente durante el periodo de duración del contrato.

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 procedan de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición no se reconocen como ingresos, minorando el valor contable de la inversión. 

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

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

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

Las cuentas anuales abreviadas 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 abreviada.

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 abreviado 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 período superior a un año.

#### **4.10 Transacciones con partes vinculadas**

Las transacciones con partes vinculadas se contabilizan de acuerdo con las normas de valoración detalladas anteriormente. La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado.

## 5. INVERSIONES FINANCIERAS

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

#### Instrumentos de patrimonio

El detalle y movimiento de este epígrafe del balance abreviado durante los ejercicios 2014 y 2013 es el siguiente (en euros):

Ejercicio 2014:

	31.12.2013	Altas	Reversión	31.12.2014
<b>Instrumentos de patrimonio:</b>				
Coste	16.961.352	5.557.052	-	22.518.404
Deterioro	(1.340.123)	-	1.340.123	-
<b>Total</b>	<b>15.621.229</b>	<b>5.557.052</b>	<b>1.340.123</b>	<b>22.518.404</b>

Ejercicio 2013:

	31.12.2012	Altas	31.12.2013
<b>Instrumentos de patrimonio:</b>			
Coste	-	16.961.352	16.961.352
Deterioro	-	(1.340.123)	(1.340.123)
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>15.621.229</b>	<b>15.621.229</b>

Durante el ejercicio 2014 la Sociedad ha realizado las siguientes operaciones:

- Con fecha 6 de noviembre de 2014 la Sociedad procedió a adquirir el 60% de las participaciones sociales de la Sociedad Egicam Plan Joven, S.L.U. compuesta por 2.883.126 participaciones sociales, a un euro de valor nominal cada una, por un importe total de 1.600.000 euros. Asimismo, en esa misma fecha la Sociedad procedió a adquirir el 40% restante de las participaciones sociales de la Sociedad Egicam Plan Joven, S.L.U., a un euro de valor nominal cada una por un total de 1.066.667 euros.
- Con fecha 2 de diciembre de 2014 la Sociedad procedió a adquirir el 100% de las participaciones sociales de la Sociedad Fidere Vivienda 2, S.L.U. (antes Dareon Investments, S.L.U.) compuesta por 3.000 participaciones sociales, a un euro de valor nominal cada una, por importe de 1.312 euros.
- Con fecha 4 de febrero de 2014 la Sociedad decidió aumentar el capital de la sociedad Fidere Comunidad, S.L.U. en 1 euro, mediante la creación de una participación social, de un euro de valor nominal. Dicho aumento se realizó con una prima de asunción de 1.450.072 euros por la nueva participación. Asimismo con fecha 6 de agosto de 2014 la Sociedad realizó una segunda ampliación de capital de la sociedad Fidere Comunidad, S.L.U. en 1 euro, mediante la creación de una participación social, de un euro de valor nominal. Dicho aumento se realizó con una prima de asunción de 1.438.999 euros por la nueva participación.

Durante el ejercicio 2013 la Sociedad realizó las siguientes operaciones:

- Con fecha 21 de junio de 2013 la Sociedad procedió a adquirir el 100% de participaciones de la sociedad Fidere Vivienda, S.L.U. (antes Wetest Investments, S.L.U.) compuesta por 3.000 participaciones sociales, a un euro de valor nominal cada una, por un total de 3.000 euros. Asimismo, con fecha 29 de octubre de 2013 la Sociedad decidió aumentar el capital de la sociedad Fidere Vivienda, S.L.U. en 1 euro, mediante la creación de una participación social, de un euro de valor nominal. Dicho aumento se realizó con una prima de asunción de 12.035.351 euros por la nueva participación. Con fecha 19 de noviembre de 2013 procedió a realizar un segundo aumento de capital de la sociedad Fidere Vivienda, S.L.U. en 1 euro, mediante la creación de una participación social, de un euro de valor nominal. Dicho aumento se realizó con una prima de asunción de 4.919.999 euros por la nueva participación.
- Con la misma fecha, 21 de junio de 2013, la Sociedad adquirió el 100% de participaciones de la sociedad Fidere Comunidad, S.L.U. (antes Rofilia Investments, S.L.U.) compuesta por 3.000 participaciones sociales, a un euro de valor nominal cada una, por un total de 3.000 euros.

La información más significativa relacionada con las empresas del grupo al cierre de los ejercicios 2014 y 2013 es la siguiente:

## Ejercicio 2014:

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación	Euros									
		Capital	Prima de asunción	Resto de Patrimonio Neto	Resultado ejercicio	Total Patrimonio	Valor en Libros			Valor Neto Contable	
							Coste	Deterioro	Valor		
Fidere Comunidad, S.L. (Sociedad Unipersonal) Calle Acanto 22 - 28046 Madrid Arrendamiento de viviendas	100%	3.002	2.889.071	(20.899)	(921.705)	1.949.469	2.892.073	-	2.892.073		
Fidere Vivienda, S.L. (Sociedad Unipersonal) Calle Acanto 22 - 28046 Madrid Arrendamiento de viviendas	100%	3.002	16.955.350	7.477.324	(3.528.093)	20.907.583	16.958.352	-	16.958.352		
Egicam Plan Joven, S.L. (Sociedad Unipersonal) Calle Acanto 22 - 28046 Madrid Arrendamiento de viviendas	100%	4.805.210	-	(3.475.470)	2.437.147	3.766.887	2.666.667	-	2.666.667		
Fidere Vivienda 2, S.L. (Sociedad Unipersonal) Calle Acanto 22 - 28046 Madrid Arrendamiento de viviendas	100%	3.000	-	-	(128.257)	(125.257)	1.312	-	1.312		
<b>Total</b>		<b>4.814.214</b>	<b>19.844.421</b>	<b>3.980.955</b>	<b>(2.140.908)</b>	<b>26.498.682</b>	<b>22.518.404</b>	<b>-</b>	<b>22.518.404</b>		

Todas las Sociedades tienen un objeto social similar al de la Sociedad.

Al 31 de diciembre de 2014 la Sociedad dispone de valbraciones de los activos inmobiliarios de las sociedades participadas que justifican la recuperabilidad de las inversiones.

Ejercicio 2013:

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación	Euros							
		Capital	Prima de asunción	Resto de patrimonio Neto	Resultado ejercicio	Total Patrimonio	Valor en Libros		
							Coste	Deterioro	Valor Neto Contable
Fidere Comunidad, S.L. (Sociedad Unipersonal) Calle Acanto 22 - 28046 Madrid Arrendamiento de viviendas	100%	3.000	-	-	(20.899)	(17.899)	3.000	(3.000)	-
Fidere Vivienda, S.L. (Sociedad Unipersonal) Calle Acanto 22 - 28046 Madrid Arrendamiento de viviendas	100%	3.002	16.955.350	8.022.562	(1.337.123)	23.643.791	16.958.352	(1.337.123)	15.621.229
<b>Total</b>		<b>6.002</b>	<b>16.955.350</b>	<b>8.022.562</b>	<b>(1.358.022)</b>	<b>23.625.892</b>	<b>16.961.352</b>	<b>(1.340.123)</b>	<b>15.621.229</b>

## 5.2 Inversiones en empresas del grupo y asociadas largo plazo

En el epígrafe "Otros activos financieros a largo plazo" la Sociedad registra el desembolso realizado con fecha 22 de diciembre de 2014 por importe de 13.250.000 euros con el fin de ampliar el capital social de la sociedad participada Fidere Vivienda 2, S.L.U. Al 31 de diciembre de 2014 dicha ampliación de capital se encuentra pendiente de suscripción e inscripción en el Registro Mercantil (véase Nota 14).

## 5.3 Inversiones en empresas del grupo y asociadas corto plazo

Con fecha 15 de diciembre de 2014, y tras la adquisición de las participaciones sociales de la sociedad Egicam Plan Joven, S.L.U., la Sociedad firmó un contrato de cesión de deudas con la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (en adelante SAREB) mediante el cual SAREB cede a la Sociedad dos préstamos que tenía frente a Egicam Plan Joven, S.L. por importe nominal total de 39.130.036 euros. El precio de la cesión ascendió a 34.400.000 euros que fueron abonados por la Sociedad mediante cheque bancario en el momento de la firma de la escritura pública. Con fecha 20 de febrero de 2015 la Sociedad ha procedido a realizar una ampliación de capital en Egicam Plan Joven, S.L.U., mediante la compensación del dicho crédito (véase Nota 14).

## 6. PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS

La Sociedad se constituyó el 26 de octubre de 2012 con un capital social de 60.000 euros, representados por 60.000 acciones de un euro de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del 1 al 60.000, ambos inclusive, que son suscritas y desembolsadas por el Accionista Único, Auxadi Servicios de Mediación, S.L. (Sociedad Unipersonal), en un importe correspondiente al 25% del valor nominal de cada una de dichas acciones, en concreto un importe de 15.000 euros.

Con fecha 21 de junio de 2013, el Accionista Único de la Sociedad transmite la totalidad de las acciones de la Sociedad a Tethys Investment, S.à.r.l, sociedad domiciliada en Luxemburgo, pasando a ser dicha entidad el nuevo Accionista Único de la Sociedad.

Con fecha 17 de julio de 2013 la sociedad luxemburguesa Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à.r.l domiciliada en 2-4, Rue Eugene Rupert, L-2453 de Luxemburgo adquirió por título de compraventa las acciones que representan el 100% del capital social a la sociedad Tethys Investment, S.à.r.l.

El 25 de julio de 2013 dicho Accionista Único decide desembolsar el capital pendiente de desembolso al momento de la constitución por importe de 45.000 euros. Asimismo, procede a aumentar el capital social de la Sociedad en 4.940.000 euros, mediante la emisión de 4.940.000 nuevas acciones a un euro de valor nominal cada una de ellas, aumento de capital inscrito en el Registro Mercantil de Madrid.

Con fecha 4 de febrero de 2014 el Accionista Único decidió aumentar el capital social de la Sociedad en 1 euro mediante la emisión de 1 acción a un euro de valor nominal, la 5.000.001. Dicha ampliación de capital se realizó con una prima de emisión de 1.450.072 euros por la nueva acción. Asimismo, con fecha 5 de agosto de 2014 el Accionista Único realizó una segunda ampliación de capital de la Sociedad en 1 euro mediante la emisión de 1 acción a un euro de valor nominal. Dicha ampliación se realizó con una prima de emisión de 1.438.999 euros por la nueva acción. Ambas ampliaciones de capital fueron inscritas en el Registro Mercantil de Madrid.

De esta forma, al 31 de diciembre de 2014 el Accionista Único de la Sociedad es Spanish Residential (REIT), Holdco, S.a.r.l., sociedad luxemburguesa, que ostenta el 100% del capital social de la Sociedad que asciende a 5.000.002 euros, representado por 5.000.002 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, con una prima de emisión de 2.889.071 euros.

Las acciones de la Sociedad no cotizan en bolsa. Sin embargo, y al objeto de cumplir con los requerimientos legales de la SOCIMI, la Sociedad tiene intención de solicitar a la autoridad del Mercado Alternativo Bursátil la admisión a negociación de sus acciones en dicho mercado durante el presente ejercicio 2015.

## **6.1 Reserva legal**

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

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

Al 31 de diciembre de 2014 la reserva legal de la Sociedad no se encuentra constituida.

## **7. PASIVOS FINANCIEROS**

### **7.1 Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo**

En este epígrafe la Sociedad registra dos importes correspondientes a los desembolsos realizados por el Accionista Único, la sociedad Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à.r.l, recibidos con fecha 15 de diciembre de 2014 y 22 de diciembre de 2014 por importes de 37.493.204 y 13.250.000 euros, respectivamente, con el fin de ampliar el capital social de la misma. Al 31 de diciembre de 2014 dichas ampliaciones de capital se encuentran pendientes de suscripción e inscripción en el Registro Mercantil (véase Nota 13).

### **7.2 Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo**

En este epígrafe del balance abreviado adjunto al 31 de diciembre de 2014 y 2013 la Sociedad registra los siguientes préstamos con empresas del Grupo:

#### Préstamo con el Accionista Único de fecha 28 de octubre de 2013

Con fecha 28 de octubre de 2013 la sociedad recibió un préstamo por importe de 12.035.352 euros de su Accionista Único, la sociedad Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à.r.l, con el propósito de que ésta procediera a aumentar el capital y asumir la prima de asunción de su participada Fidere Vivienda, S.L.U. El tipo de interés aplicable es un interés fijo del 15% anual calculado sobre el principal pendiente. El vencimiento del préstamo se estableció el 28 de octubre de 2014 pero el mismo podrá ser renovado automáticamente, por un año contado a partir de la fecha de vencimiento hasta un máximo de 5 años si ninguna de las partes realiza una manifestación escrita con un mes de anticipación de querer terminar dicho contrato de préstamo entre ambas partes.

Con fecha 19 de diciembre de 2014 la Sociedad recibió una ampliación de dicho préstamo por importe de 100.000 euros, por lo que al 31 de diciembre de 2014 el total del principal del préstamo asciende a 12.135.352 euros (12.035.352 euros al 31 de diciembre de 2013). El anexo al préstamo descrito con la ampliación del importe ha sido firmado con fecha 20 de febrero de 2015.

Los intereses devengados y pendientes de pago en relación al préstamo descrito en el párrafo anterior ascienden a 2.197.301 euros al 31 de diciembre de 2014 (316.546 euros al 31 de diciembre de 2013). Los intereses devengados en el ejercicio y registrados en el epígrafe "Gastos financieros con empresas del Grupo" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada adjunta, ascendieron a 1.880.755 euros (316.546 euros en el ejercicio 2013).

### Cuenta corriente con empresas del Grupo.

La Sociedad registra al 31 de diciembre de 2014 dos cuentas corrientes por cesión de tesorería con la sociedad participada Fidere Vivienda, S.L. y con su Accionista Único por importe de 20.000 euros y 100.000 euros respectivamente.

### **7.3 Información sobre aplazamiento del pago realizado a proveedores**

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 15/2010 por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, la información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores es la siguiente:

	Pagos realizados y pendientes de pago (Euros)			
	2014		2013	
	Importe	%	Importe	%
Realizados dentro del plazo máximo legal	4.221	9%	952	100%
Resto	41.029	91%	-	-
<b>Total pagos del ejercicio</b>	<b>45.250</b>	<b>100%</b>	<b>952</b>	<b>100%</b>
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	5.223	-	210	-

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a aquellos que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos al epígrafe "Proveedores" del pasivo corriente del balance abreviado.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 11/2013 de 26 de julio es de 30 días excepto que exista un acuerdo entre las partes con un plazo máximo de 60 días.

## **8. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL**

### **8.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas**

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2014 y 2013 es la siguiente:

	Euros	
	2014	2013
<b>Saldos deudores:</b>		
Hacienda Pública deudora por IVA	-	1.368
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>1.368</b>
<b>Saldos acreedores:</b>		
Hacienda Pública acreedora por IRPF	19	786
<b>Total</b>	<b>19</b>	<b>786</b>

## 8.2 Cálculo del Impuesto de Sociedades

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

	Euros	
	2014	2013
<b>Resultado contable antes de impuestos</b>	<b>(613.194)</b>	<b>(1.667.711)</b>
<b>Diferencias Temporales</b>		
Gastos financieros derivados de deudas con entidades del grupo (art. 14.1.h L.I.S.)	1.880.755	316.546
Ajustes por deterioro de valores representativos de particip. en el capital o fondos propios (D.T. 4º. 1 y 2 L.I.S.)	-	1.340.123
Reversión del deterioro del valor de los elementos patrimoniales (art. 19.6 L.I.S.)	(1.340.123)	-
<b>Base imponible negativa</b>	<b>(72.562)</b>	<b>(11.042)</b>

## 8.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2014 la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los ejercicios desde su constitución. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

## 9. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI. LEY 11/2009

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario ("SOCIMI"), se detalla a continuación la siguiente información:

- Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 no existen reservas procedentes de ejercicios anteriores de la Sociedad ni de sus participadas. Únicamente se registra al 31 de diciembre de 2014 en la partida "Resultados negativos de ejercicios anteriores" del Patrimonio Neto del balance abreviado adjunto, las pérdidas obtenidas en el ejercicio 2013 por importe de 1.667.711 euros para su compensación futura. Por lo tanto, no corresponde el desglose de las reservas. Por el mismo motivo, tampoco se han distribuido dividendos con cargo a reservas.
- Asimismo, dado que durante el ejercicio 2014 la Sociedad no ha generado beneficio contable susceptible de distribución mediante el reparto de dividendos y no se han distribuido dividendos con cargo a beneficios.
- Respecto a los requisitos de inversión regulados en el artículo 3 de la Ley de SOCIMI, se pone de manifiesto que la Sociedad tiene invertido, al menos el 80% del valor del activo en participaciones en el capital de entidades de las reguladas en el artículo 2.1.c de la Ley de SOCIMIs. La fecha de adquisición y detalle de las participaciones en el capital de entidades de las reguladas en el artículo 2.1.c de la Ley de SOCIMIs (esto es, residentes o no en territorio español que tengan el mismo objeto social y que estén sometidas al mismo régimen en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de dividendos) se encuentran detallados en la Nota 5.1 y en el Anexo de esta memoria abreviada.

## 10. INGRESOS Y GASTOS

### 10.1 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta abreviada de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2014 y 2013 es el siguiente:

	Euros	
	2014	2013
Servicios profesionales independientes	64.567	10.849
Servicios bancarios	481	193
Otros gastos	7.514	-
<b>Total</b>	<b>72.562</b>	<b>11.042</b>

Dentro del epígrafe de Servicios profesionales independientes, la Sociedad registra los gastos de auditoría. Durante el ejercicio 2014, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y otros servicios fueron prestados por Deloitte, S.L. (PriceWaterhouseCoopers Auditores, S.L. en el ejercicio 2013), y fueron los siguientes:

	Euros	
	2014	2013
Servicios de Auditoría	32.000	5.000
<b>Total Servicios de Auditoría y Relacionados</b>	<b>32.000</b>	<b>5.000</b>

## 11. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

El detalle de los saldos mantenidos con empresas del Grupo y asociadas durante los ejercicios 2014 y 2013 así como el detalle de las principales transacciones realizadas con dichas sociedades se indica a continuación:

Ejercicio 2014:

	Euros				
	Saldos				Transacciones
	Deudores		Acreedores		
	Largo Plazo	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo	Gastos financieros (Nota 7.2)
	Financieros (Nota 5.2)	Financieros (Nota 5.3)	Financieros (Nota 7.1)	Financieros (Nota 7.2)	
Spanish Residential (REIT) Holdco, S.a.r.l.	-	-	50.743.204	14.432.653	1.880.755
Fidere Vivienda, S.L.U.	-	-	-	20.000	-
Egicam Plan Joven, S.L.U.	-	34.400.000	-	-	-
Fidere Vivienda 2, S.L.U.	13.250.000	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>13.250.000</b>	<b>34.400.000</b>	<b>50.743.204</b>	<b>14.452.653</b>	<b>1.880.755</b>

Ejercicio 2013:

	Euros	
	Saldos	Transacciones
	Acreedores	Gastos financieros (Nota 7.2)
	Corto Plazo	
Financieros (Nota 7.1)		
Spanish Residential (REIT) Holdco, S.a.r.l.	12.351.898	316.546
<b>Total</b>	<b>12.351.898</b>	<b>316.546</b>

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

#### **11.1 Retribuciones a los Administradores y a la Alta Dirección**

Durante los ejercicios 2014 y 2013, los Administradores de la Sociedad no han percibido ninguna remuneración u otra retribución en concepto de dietas o remuneraciones por participación en beneficios o primas de emisión. Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

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

La Sociedad no tiene suscrito ningún contrato de alta dirección y adicionalmente durante los ejercicios 2014 y 2013 no ha tenido personal.

#### **11.2 Detalle de participaciones en sociedades con actividades similares y realización por cuenta propia o ajena de actividades similares por parte de los Administradores de la Sociedad.**

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

Los Administradores de la Sociedad han comunicado debidamente su participación directa o indirecta que, tanto ellos como las personas vinculadas a las que se refiere el artículo 231 de la Ley de Sociedades de Capital, tuviera 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.

### **12. 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.

### **13. POLÍTICA Y GESTIÓN DEL RIESGO**

#### Factores de riesgo financiero

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

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

a) Riesgo de mercado

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

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

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

b) Riesgo de crédito

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

c) Riesgo de liquidez

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

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

d) Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo y del valor razonable

A 31 de diciembre de 2014, la Sociedad mantiene préstamos recibidos por parte del grupo a tipos de interés fijos.

e) Riesgo fiscal

La Sociedad se ha acogido al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCHMI). 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 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.

En el caso de incumplimiento de alguna de las condiciones, la Sociedad pasaría a tributar por el régimen general siempre y cuando no subsanara dicha deficiencia en el ejercicio siguiente al incumplimiento.

#### 14. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 11 de febrero de 2015 el Accionista Único de la Sociedad ha procedido a aprobar las ampliaciones de capital pendientes de suscripción al 31 de diciembre de 2014 (descritas en la Nota 7.1 de esta memoria abreviada) por importe de 50.743.204 euros según el siguiente detalle:

- Ampliación de capital por importe de 3.749.320 euros, mediante la emisión de 3.749.320 acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 33.743.884 euros.

- Ampliación de capital por importe de 132.500 euros, mediante la emisión de 132.500 acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 1.192.500 euros.
- Ampliación de capital por importe de 1.192.500 euros, mediante la emisión de 1.192.500 acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 10.732.500 euros.

De esta forma, el capital social de la Sociedad asciende a 10.074.322 euros, representado por 10.074.322 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, con una prima de emisión de 48.557.955 euros.

Asimismo, con fecha 11 de febrero de 2015, la Sociedad ha procedido a aprobar la ampliación de capital pendiente de suscripción en la sociedad participada Fidere Vivienda 2, S.L. (descrita en la Nota 5.2 de esta memoria abreviada) por importe de 13.250.000 mediante la creación de 1.325.000 participaciones sociales, de un euro de valor nominal, con una prima de asunción de 11.925.000 euros por cada nueva participación.

Con fecha 20 de febrero de 2015 la Sociedad ha decidido ampliar el capital social de la sociedad participada Egicam Plan Joven, S.L. mediante compensación de créditos descritos en la Nota 5.3 de esta memoria abreviada. La ampliación de capital se ha realizado por importe de 2 euros mediante la creación de 2 nuevas participaciones sociales de un euro de valor nominal cada una. La ampliación de capital se realiza con una prima de asunción de 34.399.998 euros por las nuevas participaciones.

Con fecha 20 de febrero de 2015 el Accionista Único de la Sociedad ha procedido a realizar una cesión de créditos a favor de la Sociedad por importe de 49.435.704 euros que se desglosa de la siguiente manera:

- Un crédito frente a la sociedad Fidere Comunidad, S.L.U. por importe de 12.282.439 euros, de los cuales 11.089.000 euros corresponden a principal y 1.193.439 euros a intereses devengados y pendientes de pago al 20 de febrero de 2015.
- Un crédito frente a la sociedad Fidere Vivienda, S.L.U. por importe de 34.207.375 euros, de los cuales 28.306.182 euros corresponden a principal y 5.901.193 euros a intereses devengados y pendientes de pago al 20 de febrero de 2015.
- Un crédito frente a la sociedad Fidere Vivienda 2, S.L.U. por importe de 2.945.890 euros, de los cuales 2.875.000 euros corresponden a principal y 70.890 euros a intereses devengados y pendientes de pago al 20 de febrero de 2015.

Asimismo, en esa misma fecha, y con posterioridad a la cesión de deudas recibida del Accionista Único, la Sociedad ha firmado condonaciones de deuda con las sociedades participadas en función de los siguientes acuerdos:

- Acuerdo con Fidere Vivienda, S.L.U. por el cual la Sociedad declara su voluntad manifiesta, irrevocable e inequívoca de condonar con efectos desde el día 20 de febrero de 2015 tanto el importe del principal como de los intereses devengados hasta la fecha por importe de 34.207.375 euros.
- Acuerdo con Fidere Comunidad, S.L.U. por el cual la Sociedad declara su voluntad manifiesta, irrevocable e inequívoca de condonar con efectos desde el día 20 de febrero de 2015 tanto el importe del principal como de los intereses devengados hasta la fecha por importe de 12.282.439 euros.
- Acuerdo con Fidere Vivienda 2, S.L.U. por el cual la Sociedad declara su voluntad manifiesta, irrevocable e inequívoca de condonar con efectos desde el día 20 de febrero de 2015 tanto el importe del principal como de los intereses devengados hasta la fecha por importe de 2.945.890 euros.

Por último, con fecha 26 de febrero de 2015 el Accionista Único decidió aumentar el capital social de la Sociedad mediante compensación de créditos en 2 euros mediante la emisión de 2 acciones a un euro de valor nominal cada una. Dicha ampliación de capital se realizó con una prima de emisión de 63.947.740 euros por las nuevas acciones. El contravalor del aumento de capital consiste en la compensación total de los créditos de los que es titular a la fecha del acuerdo el Accionista Único frente a la Sociedad, de acuerdo con el siguiente detalle:

- Préstamo suscrito entre el Accionista Único y la Sociedad el 28 de octubre de 2013 por importe de 12.135.352 euros (descrito en la Nota 7.2 de esta memoria abreviada) más los intereses devengados y pendientes de pago a la fecha de este acuerdo por importe de 2.376.686 euros, compensándose íntegramente tanto el principal como los intereses por importe total de 14.512.038 euros.
- Derecho de crédito originado a favor del Accionista Único frente a la Sociedad por importe de 49.435.704 euros como contraprestación debida por la Sociedad al Accionista Único por la cesión realizada con fecha 20 de febrero de 2015 y descrita anteriormente.

De esta forma, 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, con una prima de emisión de 112.505.695 euros.

Anexo

Información relativa a la Sociedad Fidere Patrimonio Socimi, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Descripción	Ejercicio 2014
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	N/A
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general</li> <li>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%</li> <li>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	N/A
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general</li> <li>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012)</li> <li>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	N/A
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, <ul style="list-style-type: none"> <li>• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general.</li> <li>• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%</li> <li>• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	N/A
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	N/A
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	N/A
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	Fidere Comunidad, S.L.U.: 21 de junio de 2013. Fidere Vivienda, S.L.U.: 21 de junio de 2013. Fidere Vivienda 2, S.L.U.: 2 de diciembre de 2014.
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	Fidere Comunidad, S.L.U. Importe de la participación: 2.892.073 euros. Fidere Vivienda, S.L.U. Importe de la participación: 16.958.352 euros. Fidere Vivienda 2, S.L.U. Importe de la participación: 13.251.312 euros.
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	N/A

Formulación de Cuentas Anuales Abreviadas  
correspondientes al ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 2014

*Los Administradores de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal), con fecha 27 de febrero de 2015 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2014. Las cuentas vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.*

Madrid, 27 de febrero de 2015



Fdo. Jean François Bossy  
Presidente



Fdo. Miguel Oñate Rino  
Vocal



Fdo. Diego San José de Santiago  
Vice Presidente

**FIDERE PATRIMONIO  
SOCIMI, S.A. (Sociedad  
Unipersonal) y Sociedades  
Dependientes**

Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2014 e Informe de Gestión Consolidado, elaborados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, junto con el Informe de Auditoría Independiente

## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

Al Accionista Único de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal):

### **Informe sobre las cuentas anuales consolidadas**

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas adjuntas de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) (en adelante la Sociedad Dominante) y sociedades dependientes (en adelante el Grupo), que comprenden el balance consolidado a 31 de diciembre de 2014, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado consolidado de ingresos y gastos reconocidos, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

#### *Responsabilidad de los Administradores 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 consolidado, de la situación financiera consolidada y de los resultados consolidados de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes, de conformidad con 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, que se identifica en la Nota 3.1 de la memoria consolidada adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

#### *Responsabilidad del auditor*

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales consolidadas. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de los administradores de la Sociedad Dominante de las cuentas anuales consolidadas, con el fin de diseñar los 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. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales consolidadas tomadas en su conjunto.

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

### *Opinión*

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes a 31 de diciembre de 2014, así como de sus resultados consolidados y flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

### *Párrafos de énfasis*

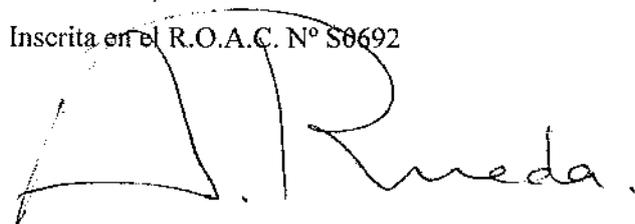
Llamamos la atención sobre la Nota 2 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, que indica que la Sociedad se ha acogido al régimen de SOCIMI, regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre. Entre los requisitos exigidos para acogerse a dicho régimen está la obligación de negociación de las acciones en un mercado regulado, para cuyo cumplimiento se fija un período de dos años desde la fecha de acogimiento a dicho régimen. La Sociedad se encuentra en proceso de cotización de sus acciones en el Mercado Alternativo Bursátil, por lo que los Administradores estiman que se cumplirá con dicho requisito dentro del plazo marcado por la Ley. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

### **Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2014 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran oportunas sobre la situación de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2014. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes.

DELOITTE, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C. N° S0692



Antonio Rueda

2 de marzo de 2015

**Fidere Patrimonio Socimi, S.A. (Sociedad Unipersonal) y Sociedades Dependientes**

**Cuentas Anuales Consolidadas  
correspondientes al ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 2014 e informe de gestión consolidado**

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014  
(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013 (No auditado)	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013 (No auditado)
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>				<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Inversiones inmobiliarias	Nota 8	204.110.467	76.273.995	FONDOS PROPIOS		7.891.227	3.313.564
Terrenos		203.397.278	75.943.625	Capital		7.891.227	3.313.564
Construcciones		76.218.893	40.635.010	Prima de emisión		5.000.002	5.000.000
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 10	127.169.395	35.308.616	Reservas en sociedades consolidadas por Integración global		2.899.071	-
Otros activos financieros		723.189	330.370	Otras reservas de la Sociedad Dominante		(17.893)	-
		723.189	330.370	Resultado del ejercicio	Nota 20.3	1.688.600	(836)
						1.688.600	(1.685.610)
				<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
				Provisiones a largo plazo	Nota 14	443.722	59.992.267
				Otras provisiones		443.722	-
				Deudas a largo plazo		79.833.716	31.776.085
				Deudas con entidades de crédito	Nota 15	59.404.824	23.427.853
				Otros pasivos financieros	Nota 13 y 15	20.428.892	8.348.232
				Deudas con empresas vinculadas a largo plazo	Nota 21	91.913.385	27.206.182
						30.277.441	26.156.787
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>				<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		6.249.025	12.190.812	Deudas a corto plazo	Nota 15	6.428.073	6.962.849
Cuentas por ventas y prestaciones de servicios		1.705.677	747.097	Deudas con entidades de crédito		6.335.351	6.679.966
Cauderos varios	Nota 11.a)	863.425	119.723	Otros pasivos financieros		92.722	92.881
Otros créditos con las Administraciones Públicas		798.486	626.006	Deudas con empresas vinculadas a corto plazo	Nota 21	22.806.014	13.910.819
Inversiones financieras a corto plazo	Nota 10	44.766	1.358	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		1.043.354	6.285.119
Otros activos financieros		-	6.000.000	Proveedores		808.097	5.032.414
Perfidificaciones a corto plazo		-	-	Proveedores, empresas del grupo y asociadas	Nota 21	202.255	116.910
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 5.6	4.634.152	5.433.515	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 18.1	14.291	135.795
Tesorería		4.634.152	5.433.515	Anticipos de clientes		18.711	-
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>210.359.492</b>	<b>89.454.608</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>210.359.492</b>	<b>89.454.608</b>

Las Notas 1 a 23 y el Anexo 1 descritos en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del balance consolidado al 31 de diciembre de 2014.

ADD

**FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES  
DEPENDIENTES**

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO 2014**

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013 (No auditado)
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 20.1	5.544.154	875.454
Ventas		5.544.154	875.454
Otros gastos de explotación	Nota 20.2	(3.557.594)	(780.831)
Servicios exteriores		(2.641.004)	(780.831)
Tributos		(916.590)	-
Amortización del inmovilizado	Nota 8	(939.103)	(118.089)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	Nota 13	82.881	26.833
Otros resultados		293.600	4.306
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>1.423.938</b>	<b>7.673</b>
Ingresos financieros		8.269.982	-
De valores negociables y otros instrumentos financieros			
En terceros	Nota 20.5	8.269.982	-
Gastos financieros		(8.004.643)	(1.693.283)
Por deudas con empresas vinculadas	Nota 21	(7.033.341)	(1.545.804)
Por deudas con terceros	Nota 15	(971.302)	(147.479)
Diferencias de cambio		(677)	-
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>264.662</b>	<b>(1.693.283)</b>
<b>RESULTADO CONSOLIDADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>1.688.600</b>	<b>(1.685.610)</b>
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>		<b>1.688.600</b>	<b>(1.685.610)</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE</b>		<b>1.688.600</b>	<b>(1.685.610)</b>

Las Notas 1 a 23 y Anexo I descritos en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2014.

*AAA*

**FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES  
DEPENDIENTES**

**ESTADO CONSOLIDADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS DEL EJERCICIO 2014**  
(Euros)

	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013 (No auditado)
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA (I)	1.688.600	(1.685.610)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA (III)	-	-
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (+II+III)</b>	<b>1.688.600</b>	<b>(1.685.610)</b>

Las Notas 1 a 23 y Anexo I descritos en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado consolidado de ingresos y gastos reconocidos del ejercicio 2014.

*AMB*

**FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2014**

(Euros)

	Capital		Prima de emisión	Reservas en sociedades consolidadas por integración global	Otras reservas de la Sociedad Dominante	Resultado del ejercicio	TOTAL
	Escriturado	No exigido					
<b>SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2012 (No auditado)</b>	80.000	(45.000)	-	-	-	(836)	14.164
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(1.685.610)	(1.685.610)
Operaciones con accionistas y otras variaciones del patrimonio neto	4.940.000	-	-	-	(636)	-	4.940.000
- Ampliación de capital (Nota 12)	-	-	-	-	-	-	-
- Distribución del resultado	-	45.000	-	-	-	-	45.000
- Otras operaciones con accionistas (Nota 12)	-	-	-	-	-	-	-
<b>SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2013 (No auditado)</b>	5.000.000	-	-	-	(636)	(1.685.610)	3.313.554
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	2.889.071	-	-	-	2.889.071
Operaciones con accionistas y otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-
- Ampliación de capital (Nota 12)	-	-	2.889.071	-	-	-	2.889.071
- Distribución del resultado	-	-	-	(17.899)	(1.667.711)	-	(1.685.610)
<b>SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2014</b>	5.000.002	-	2.889.071	(17.899)	(1.668.547)	1.688.300	7.991.227

Las Notas 1 a 23 y Anexo I descritos en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado del ejercicio 2014.

AM3

# FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

## ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2014

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013 (No auditado)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(3.806.891)</b>	<b>4.515.469</b>
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>		1.688.600	(1.685.610)
<b>Ajustes al resultado:</b>			
- Amortización del inmovilizado (+)	Nota 8	939.103	118.089
- Imputación de subvenciones (-)	Nota 13	(82.881)	-
- Ingresos financieros (-)	Nota 20.5	(8.269.982)	-
- Gastos financieros (+)		8.004.643	1.693.283
- Diferencias de cambio (+/-)		677	-
<b>Cambios en el capital corriente</b>			
- Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(967.776)	(746.945)
- Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(4.241.765)	5.284.131
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>			
- Pagos de intereses (-)		(909.214)	(147.479)
- Cobros de intereses (+)	Nota 20.5	31.704	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		<b>(25.269.958)</b>	<b>(42.256.143)</b>
<b>Pagos por inversiones (-)</b>			
- Inversiones inmobiliarias	Nota 8 y 15	(28.818.504)	(36.256.143)
- Adquisición de Egicam neta de partidas líquidas existentes	Nota 3.2 y 7	(2.451.454)	-
- Activos Financieros	Nota 10	-	(6.000.000)
<b>Cobros por inversiones (+)</b>			
- Activos Financieros	Nota 10	6.000.000	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		<b>28.178.163</b>	<b>43.159.189</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>			
- Ampliación de capital de la Sociedad Dominante	Nota 12	2.889.073	4.985.000
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>			
- Emisión:			
Deudas con empresas vinculadas (+)	Nota 21	66.569.058	39.571.197
- Devolución y amortización de:			
Deudas con empresas vinculadas (-)	Nota 15	(6.879.968)	-
Deudas con entidades de crédito (+)		-	(1.397.008)
Otros pasivos financieros (-)	Nota 20.5	(34.400.000)	-
<b>EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO</b>		<b>(677)</b>	<b>-</b>
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>(899.363)</b>	<b>5.418.515</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		5.433.515	15.000
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		4.534.152	5.433.515

Las Notas 1 a 23 y Anexo I descritos en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio 2014.

*AA*

## MEMORIA CONSOLIDADA

### Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2014

#### 1. Actividad del Grupo

Fidere Patrimonio Socimi, S.A. (Sociedad Unipersonal), 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 12 de julio de 2013 la Sociedad Dominante cambió su domicilio social a Paseo de la Castellana, 110, 28046, Madrid mediante escritura otorgada ante notario e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid.

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

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

Adicionalmente, el día 19 de diciembre de 2013 la Sociedad Dominante cambió nuevamente su domicilio social a calle Acanto, 22, 28045 Madrid, mediante escritura otorgada ante notario e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid.

La Sociedad Dominante tiene por objeto social:

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

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

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 el Accionista Único de la Sociedad Dominante es la sociedad luxemburguesa Spanish Residential (Reit) Holdco, S.a.r.l. domiciliada en 2-4, rue Eugene Ruppert, L-2453, Luxemburgo, por lo que de acuerdo con el artículo 13.1 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad Dominante se encuentra inscrita en el Registro Mercantil como Sociedad Unipersonal.

La Sociedad Dominante y su grupo no tienen personal empleado al 31 de diciembre de 2014 y 2013.

## 2. Legislación aplicable

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. En concreto, las Sociedades Dependientes que, a 31 de enero de 2014 se habían acogido a dicho régimen especial eran:

- 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).

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

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

La Sociedad Dependiente Egicam Plan Joven, S.L.U. tiene previsto acogerse al régimen de SOCIMI en 2015, en cuyo caso pasará a integrar el Grupo SOCIMI con efectos a partir de 1 de enero de 2015.

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

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento 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.

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales 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 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.

Este porcentaje se calculará sobre el balance 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 Ley 11/2009.

2. 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 balance 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 Ley 11/2009.

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad 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 de la sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.
- b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por 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 esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

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

Al cierre del ejercicio 2014 los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que el Grupo SOCIMI (formado por la Sociedad Dominante y las Sub-SOCIMIs) cumple con todos los requisitos establecidos por la citada Ley, salvo por el requisito de cotización. En este sentido, y al objeto de cumplir con los requerimientos legales de la SOCIMI, la Sociedad Dominante tiene intención de solicitar a la autoridad del Mercado Alternativo Bursátil la admisión a negociación de sus acciones en dicho mercado durante el presente ejercicio 2015.

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

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

- a) 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 sociedad durante 7 años, sino sólo un mínimo de 3.
- b) 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.
- c) 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 al 80%.

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. Bases de presentación de las Cuentas anuales Consolidadas y Principios de Consolidación**

#### **3.1 Marco Normativo y principios contables**

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2014 se han formulado a partir de los registros contables de la Sociedad Fidere Patrimonio Socimi, S.A. (Sociedad Unipersonal) y de sus sociedades dependientes habiendo sido preparados de conformidad con:

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

De esta forma, estas cuentas anuales consolidadas muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de Fidere Patrimonio Socimi, S.A. (Sociedad Unipersonal) y sociedades dependientes al 31 de diciembre de 2014 y del rendimiento financiero consolidado, de sus flujos de efectivo consolidados y de los cambios en el patrimonio neto consolidado correspondientes al ejercicio indicado.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo han sido preparadas a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y su Sociedad Dependiente. Cada sociedad prepara sus cuentas anuales siguiendo los principios y criterios contables en vigor en el país en el que realiza las operaciones, por lo que en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y adecuar éstos a las NIIF-UE.

Estas cuentas anuales consolidadas de Fidere Patrimonio Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes del ejercicio 2014 son las primeras cuentas anuales consolidadas formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante al no tener obligación en ejercicios anteriores de formular cuentas anuales consolidadas, de acuerdo con la normativa vigente, en razón a la dimensión del grupo (art. 43.1 del Código de Comercio).

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de las sociedades integrantes del mismo correspondientes al ejercicio 2014, se encuentran pendientes de su aprobación por las respectivas Juntas Generales Ordinarias de Accionistas. No obstante, los Administradores de la Sociedad Dominante entienden que dichas cuentas anuales consolidadas serán aprobadas sin cambios significativos.

### Normas e interpretaciones efectivas en el presente período

Durante el ejercicio 2014 han entrado en vigor las siguientes normas e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio 2014, ya adoptadas por la Unión Europea, que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas:

- Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio que comenzó el 1 de enero de 2014:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones aprobadas para su uso en la Unión Europea		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 10 Estados financieros consolidados (publicada en mayo de 2011)	Sustituye los requisitos de consolidación actuales de NIC 27.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (1)
NIIF 11 Acuerdos conjuntos (publicada en mayo de 2011)	Sustituye a la actual NIC 31 sobre negocios conjuntos.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (1)
NIIF 12 Desgloses sobre participaciones en otras entidades (publicada en mayo de 2011)	Norma única que establece los desgloses relacionados con participaciones en dependientes, asociadas, negocios conjuntos y entidades no consolidadas.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (1)
Reglas de transición: Modificación a NIIF 10, 11 y 12 (publicada en junio de 2012)	Clarificación de las reglas de transición de estas normas.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (1)
NIC 27 (Revisada) Estados financieros individuales (publicada en mayo de 2011)	Se revisa la norma, puesto que tras la emisión de NIIF 10 ahora únicamente comprenderá los estados financieros separados de una entidad.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (1)
NIC 28 (Revisada) Inversiones en asociadas y negocios conjuntos (publicada en mayo de 2011)	Revisión paralela en relación con la emisión de NIIF 11 Acuerdos conjuntos.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014 (1)
Sociedades de inversión: Modificación a NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27 (publicada en octubre de 2012)	Excepción en la consolidación para sociedades dominantes que cumplen la definición de sociedades de inversión.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
Modificación de NIC 32 Compensación de activos con pasivos financieros (publicada en diciembre de 2011)	Aclaraciones adicionales a las reglas de compensación de activos y pasivos financieros de NIC 32.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
Modificaciones a NIC 36 – Desgloses sobre el importe recuperable de activos no financieros (publicada en mayo de 2013)	Clarifica cuando son necesarios determinados desgloses y amplía los requeridos cuando el valor recuperable está basado en el valor razonable menos costes de ventas.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014
Modificaciones a NIC 39 - Novación de derivados y la continuación de la contabilidad de coberturas (publicada en junio de 2013)	Las modificaciones determinan, en qué casos y con qué criterios, la novación de un derivado no hace necesaria la interrupción de la contabilidad de coberturas.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2014

(1) La Unión Europea retrasó la fecha de aplicación obligatoria en un año. La fecha de aplicación original del IASB es el 1 de enero de 2013.

La aplicación de estas nuevas normas y modificaciones no han tenido impactos significativos en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2014.

*ASD*

- Normas e interpretaciones emitidas no vigentes:

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

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones aprobadas para su uso en la Unión Europea		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
IFRIC 21 Gravámenes (publicada en mayo de 2013)	Interpretación sobre cuando reconocer un pasivo por tasas o gravámenes que son condicionales a la participación de la entidad en una actividad en una fecha especificada	17 de junio de 2014 (1)
Modificación de NIC 19 Contribuciones de empleados a planes de prestación definida (publicada en noviembre de 2013)	La modificación se emite para facilitar la posibilidad de deducir estas contribuciones del coste del servicio en el mismo período en que se pagan si se cumplen ciertos requisitos.	1 de julio de 2014
Mejoras a las NIIF Ciclo 2010-2012 y Ciclo 2011-2013 (publicadas en diciembre de 2013)	Modificaciones menores de una serie de normas.	1 de julio de 2014
<b>No aprobadas para su uso en la Unión Europea</b>		
Modificación de la NIC 16 y NIC 38 Métodos aceptables de depreciación y amortización (publicada en mayo de 2014)	Clarifica los métodos aceptables de amortización y depreciación del inmovilizado material e intangible.	1 de enero de 2016
Modificación a la NIIF 11 Contabilización de las adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas (publicada en mayo de 2014)	Especifica la forma de contabilizar la adquisición de una participación en una operación conjunta cuya actividad constituye un negocio.	1 de enero de 2016
Mejoras a las NIIF Ciclo 2012-2014 (publicada en septiembre de 2014)	Modificaciones menores de una serie de normas.	1 de enero de 2016
Modificación NIIF 10 y NIC 28 Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada/negocio conjunto (publicada en septiembre de 2014)	Clarificación en relación al resultado de estas operaciones si se trata de negocios o de activos.	1 de enero de 2016
Modificación a la NIC 27 Método de puesta en equivalencia en Estados Financieros Separados (publicada en agosto de 2014)	Se permitirá la puesta en equivalencia en los estados financieros individuales de un inversor.	1 de enero de 2016
Modificación a la NIC 16 y NIC 41: Plantas productoras (publicada en junio de 2014)	Las plantas productoras pasarán a llevarse a coste, en lugar de a valor razonable.	1 de enero de 2016

(1) La Unión Europea ha endosado el IFRIC 21 (Boletín UE 14 de junio de 2014), modificando la fecha de entrada en vigor original establecida por el IASB (1 de enero de 2014) por el 17 de junio de 2014.

Los Administradores de la Sociedad Dominante están evaluando los potenciales impactos derivados de la aplicación futura de estas normas en las cuentas anuales consolidadas del Grupo, si bien no se espera que tengan impactos muy relevantes.

### 3.2 Principios de consolidación y sociedades incluídas en el perímetro de consolidación

#### 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.

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

*AAZ*

En el momento de la adquisición de una Sociedad Dependiente, los activos y pasivos y los pasivos contingentes de una Sociedad Dependiente se registran por sus valores razonables en la fecha de adquisición. Cualquier exceso del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Cualquier defecto del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos, es decir, descuento en la adquisición, se imputa a resultados en la fecha de adquisición.

Las Sociedades Dependientes incluidas en el perímetro de consolidación al 31 de diciembre de 2014, integradas por el método de integración global, son las siguientes:

Euros								
Sociedad	Domicilio Social	Coste de la Inversión y desembolsos pendientes	Deterioro	% Participación	Objeto Social	Capital Social	Otros componentes del Patrimonio Neto	Resultado del Ejercicio
Fidere Comunidad, S.L. (Sociedad Unipersonal)	Calle Acanto 22 28046 Madrid	2.892.073	-	100%	Arrendamiento de viviendas	3.002	2.868.172	(921.705)
Fidere Vivienda, S.L. (Sociedad Unipersonal)	Calle Acanto 22 28046 Madrid	16.958.352	-	100%	Arrendamiento de viviendas	3.002	24.432.674	(3.528.093)
Egicam Plan Joven, S.L. (Sociedad Unipersonal)	Calle Acanto 22 28046 Madrid	2.666.667	-	100%	Arrendamiento de viviendas	4.805.210	(3.475.470)	2.437.147
Fidere Vivienda 2, S.L. (Sociedad Unipersonal)	Calle Acanto 22 28046 Madrid	1.312	-	100%	Arrendamiento de viviendas	3.000	-	(128.257)

(\*) Datos obtenidos de las cuentas anuales individuales, al 31 de diciembre de 2014, auditadas por Deloitte, S.L.

Las variaciones del perímetro de consolidación durante el ejercicio 2014 son las siguientes:

- Con fecha 6 de noviembre de 2014 la Sociedad Dominante procedió a adquirir el 60% de las participaciones sociales de la Sociedad Egicam Plan Joven, S.L.U. compuesta por 2.883.126 participaciones sociales, a un euro de valor nominal cada una, por un importe total de 1.600.000 euros. Asimismo, en esa misma fecha la Sociedad Dominante procedió a adquirir el 40% restante de las participaciones sociales de la Sociedad Egicam Plan Joven, S.L.U., a un euro de valor nominal cada una por un total de 1.066.667 euros.
- Con fecha 2 de diciembre de 2014 la Sociedad Dominante procedió a adquirir el 100% de las participaciones sociales de la Sociedad Fidere Vivienda 2, S.L.U. (antes Dareon Investments, S.L.U.) compuesta por 3.000 participaciones sociales, a un euro de valor nominal cada una, por importe de 1.312 euros.
- Con fecha 4 de febrero de 2014 la Sociedad Dominante decidió aumentar el capital de la sociedad Fidere Comunidad, S.L.U. en 1 euro, mediante la creación de una participación social, de un euro de valor nominal. Dicho aumento se realizó con una prima de asunción de 1.450.072 euros por la nueva participación. Asimismo con fecha 6 de agosto de 2014 la Sociedad Dominante realizó una segunda ampliación de capital de la sociedad Fidere Comunidad, S.L.U. en 1 euro, mediante la creación de una participación social, de un euro de valor nominal. Dicho aumento se realizó con una prima de asunción de 1.438.999 euros por la nueva participación.

De esta forma la incorporación en el ejercicio de 2014 de las sociedades Egicam Plan Joven, S.L. (Sociedad Unipersonal) y Fidere Vivienda 2, S.L. (Sociedad Unipersonal) se ha realizado como adición al perímetro de consolidación desde la fecha de adquisición. El detalle de los activos y pasivos incorporados así como de los ingresos y gastos incorporados se detallan en la Nota 7.

Asimismo, las Sociedades Dependientes incluidas en el perímetro de consolidación al 31 de diciembre de 2013, integradas por el método de integración global, es la siguiente:

Euros								
Sociedad	Domicilio Social	Coste de la Inversión y desembolsos pendientes	Deterioro	% Participación	Objeto Social	Capital Social	Otros componentes del Patrimonio Neto	Resultado del Ejercicio
Fidere Comunidad, S.L. (Sociedad Unipersonal)	Calle Acanto 22 28046 Madrid	3.000	(3.000)	100%	Arrendamiento de viviendas	3.000	-	(20.899)
Fidere Vivienda, S.L. (Sociedad Unipersonal)	Calle Acanto 22 28046 Madrid	16.958.352	(1.337.123)	100%	Arrendamiento de viviendas	3.002	24.977.912	(1.337.123)

Las variaciones del perímetro de consolidación durante el ejercicio 2013 fueron las siguientes:

- Con fecha 21 de junio de 2013 la Sociedad procedió a adquirir el 100% de participaciones de la sociedad Fidere Vivienda, S.L.U. (antes Wetest Investments, S.L.U.) compuesta por 3.000 participaciones sociales, a un euro de valor nominal cada una, por un total de 3.000 euros. Asimismo, con fecha 29 de octubre de 2013 la Sociedad decidió aumentar el capital de la sociedad Fidere Vivienda, S.L.U. en 1 euro, mediante la creación de una participación social, de un euro de valor nominal. Dicho aumento se realizó con una prima de asunción de 12.035.351 euros por la nueva participación. Con fecha 19 de noviembre de 2013 procedió a realizar un segundo aumento de capital de la sociedad Fidere Vivienda, S.L.U. en 1 euro, mediante la creación de una participación social, de un euro de valor nominal. Dicho aumento se realizó con una prima de asunción de 4.919.999 euros por la nueva participación.
- Con la misma fecha, 21 de junio de 2013, la Sociedad adquirió el 100% de participaciones de la sociedad Fidere Comunidad, S.L.U. (antes Rofilia Investments, S.L.U.) compuesta por 3.000 participaciones sociales, a un euro de valor nominal cada una, por un total de 3.000 euros.

### 3.3 Principios contables no obligatorios

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

### 3.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de estas cuentas anuales consolidadas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad Dominante. Todas las estimaciones se han efectuado sobre la base de la mejor información disponible al cierre de los ejercicios 2014 y 2013, 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 Dominante analiza anualmente si existen indicadores de deterioro para las inversiones inmobiliarias mediante la realización de los análisis de deterioro de valor cuando así lo indican las circunstancias. Para ello, se procede a la determinación del valor recuperable de los citados activos.

Ciertas políticas contables y del Grupo requieren la determinación de valores razonables para activos y pasivos tanto financieros como no financieros, en caso que corresponda.

*ABM*

Para determinar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Grupo utiliza, en la medida de lo posible, datos observables en el mercado. Los valores razonables se clasifican en diferentes niveles de la jerarquía de valor razonable en función de los datos de entrada utilizados en las técnicas de valoración, de la siguiente manera:

- Nivel 1: precio cotizado (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: variables distintas a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, directamente (es decir, como precios) o indirectamente (es decir, derivadas de los precios).
- Nivel 3: variables, utilizadas para el activo o pasivo, que no estén basadas en datos de mercado observables (variables no observables).

Si los datos de entrada que se utilizan para medir el valor razonable de un activo o un pasivo pueden ser categorizados en diferentes niveles de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable, correspondiente al nivel del dato de entrada significativo para la medición completa que presente el menor Nivel.

El Grupo registra las transferencias entre los niveles de la jerarquía de valor razonable al final del período en que se ha producido el cambio.

### **3.5 Comparación de la información**

La información contenida en esta memoria consolidada referida al ejercicio 2013 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2014.

### **3.6 Agrupación de partidas**

Determinadas partidas del balance consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado consolidado 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 consolidada.

### **3.7 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.

## **4. Aplicación del resultado de la Sociedad Dominante**

Los Administradores de la Sociedad Dominante propondrán al Accionista Único la aplicación de las pérdidas del ejercicio 2014 de la misma por importe de 613.194 euros a la cuenta de "Resultados negativos de ejercicios anteriores", para su compensación en ejercicios futuros.

## **5. Principios y políticas contables y criterios de valoración aplicados**

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por el Grupo en la elaboración de sus cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2014, han sido las siguientes:

### **5.1 Fondo de comercio y combinación de negocios**

La adquisición por parte de la Sociedad Dominante del control de una Sociedad Dependiente constituye una combinación de negocios a la que se aplicará el método de adquisición. En consolidaciones posteriores, la eliminación de la inversión-patrimonio neto de las sociedades dependientes se realizará con carácter general con base en los valores resultantes de aplicar el método de adquisición que se describe a continuación en la fecha de control.

Las combinaciones de negocios se contabilizan aplicando 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.

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.

Los fondos de comercio surgidos en la adquisición de sociedades con moneda funcional distinta del euro se valoran en la moneda funcional de la sociedad adquirida, realizándose la conversión a euros al tipo de cambio vigente a la fecha del balance consolidado.

Los fondos de comercio no se amortizan y se valoran posteriormente por su coste menos las pérdidas por deterioro de valor. Las correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el Fondo de Comercio no son objeto de reversión en ejercicios posteriores.

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

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.

## **5.2 Inversiones inmobiliarias**

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

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

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

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

### **Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias**

Siempre que existan indicios de pérdida de valor, el Grupo procede a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso.

El Grupo ha encargado a Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A., experto independiente, valoraciones de los activos emitidas con fecha 31 de diciembre de 2014, para determinar los valores razonables de todas sus inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio. Dichas valoraciones han sido realizadas sobre la base del valor de reemplazamiento y valor de alquiler en el mercado (que consiste en capitalizar las rentas netas de cada inmueble y actualizar los flujos futuros), el menor. Para el cálculo del valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para inmuebles de similares características y ubicaciones. Las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña.

La metodología utilizada para calcular el valor de mercado de bienes de inversión consiste en la preparación de entre 2 y 24 años (en función de los años de protección restantes) de las proyecciones de los ingresos y los gastos de cada activo que luego se actualizará a la fecha del estado de situación financiera, mediante una tasa de descuento de mercado. La cantidad residual al final del último año se calcula aplicando una tasa de retorno ("Exit yield" o "cap rate") de las proyecciones de los ingresos netos año siguiente. Los valores de mercados 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 del Grupo, revisadas por el evaluador, 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 a las inmobiliarias locales y las condiciones del mercado institucional y de la razonabilidad del valor de mercado así obtenido se prueba en términos de ganancia inicial.

Las principales hipótesis utilizadas en el cálculo del valor razonable de los activos inmobiliarios por parte de la empresa de valoración durante el ejercicio 2014 han sido las siguientes:

	Rendimiento neto inicial (Net Initial Yield)	Tasa de descuento
Viviendas	5,88%	4%-6,5%

El valor razonable de los activos se clasifica en su totalidad en la jerarquía de Nivel 3 de acuerdo a lo descrito en la Nota 3.4.

Los honorarios pagados por el Grupo a la entidad Gesvalt Sociedad de Tasación S.A., por las valoraciones a 31 de diciembre de 2014 han ascendido a 109 miles de euros.

En cualquier caso, considerando la situación del mercado patrimonial, podrían ponerse de manifiesto diferencias significativas entre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo y el valor de realización efectivo de las mismas.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa en 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 en ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso.

### 5.3 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. El Grupo no realiza operaciones de arrendamiento financiero.

#### Arrendamiento operativo

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

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

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

### 5.4 Instrumentos financieros

#### 5.4.1 Activos financieros

##### Clasificación -

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

- Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.

- b) Las fianzas y depósitos constituidos por la Sociedad en cumplimiento de las cláusulas contractuales de los distintos arrendamientos inscritos.

#### **Valoración inicial -**

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

#### **Valoración posterior -**

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

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

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

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

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

#### **5.4.2 Pasivos financieros**

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

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

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

#### **5.5 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.

*ABG*

## 5.6 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

En éste 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.

## 5.7 Transacciones en moneda extranjera

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

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

## 5.8 Impuesto sobre beneficios

El régimen fiscal especial de las SOCIMI, tras su modificación por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, se construye sobre la base de una tributación a un tipo del 0 por ciento en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan determinados requisitos.

Entre ellos, merece la pena destacar la necesidad de que su activo, al menos en un 80 por ciento, esté constituido por inmuebles urbanos destinados al arrendamiento y adquiridos en plena propiedad o por participaciones en sociedades que cumplan los mismos requisitos de inversión y de distribución de resultados, españolas o extranjeras, coticen o no en mercados organizados. Este requisito deberá cumplirse sobre el resultado consolidado del Grupo SOCIMI (formado por las Sub-SOCIMIs: Sociedad y Fidere Vivienda, S.L.U., Fidere Comunidad, S.L.U. y Fidere Vivienda 2, S.L.U.).

Igualmente, las principales fuentes de rentas de estas entidades deben provenir del mercado inmobiliario, ya sea del alquiler, de la posterior venta de inmuebles tras un período mínimo de alquiler o de las rentas procedentes de la participación en entidades de similares características.

No obstante, el devengo del Impuesto se realiza de manera proporcional a la distribución de dividendos que realiza la sociedad. Los dividendos percibidos por los socios estarán exentos, salvo que el perceptor sea una persona jurídica sometida al Impuesto sobre Sociedades o un establecimiento permanente de una entidad extranjera, en cuyo caso se establece una deducción en la cuota íntegra, de manera que estas rentas tributen al tipo de gravamen del socio. Sin embargo, el resto de rentas no serán gravadas mientras no sean objeto de distribución a los socios.

Tal y como establece la Disposición transitoria novena de la Ley 11/2009, de 26 de Octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, la entidad estará sometida a un tipo de gravamen especial del 19 por ciento 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 a un 5 por ciento, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10 por ciento. No obstante lo anterior, el gravamen especial no resultará de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por otras SOCIMI cualquiera que sea su porcentaje de participación.

Así, la Sociedad Dominante del Grupo y sus Sociedades Dependientes que han optado por el régimen SOCIMI (esto es, las Sub-SOCIMIs) ha procedido a aplicar un gravamen del 0% sobre los dividendos repartidos a sus accionistas, debido a que estos cumplen con la condición anterior.

### **5.9 Ingresos y gastos**

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

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

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

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

### **5.10 Provisiones y contingencias**

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

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

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

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

### **5.11 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental**

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

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

### 5.12 Subvenciones, donaciones y legados

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

- a) Subvenciones, donaciones y legados de capital no reintegrables: Se valoran por el valor razonable del importe o el bien concedido, en función de si son de carácter monetario o no, y se imputan a la cuenta de resultados consolidada en proporción a la dotación a la amortización efectuada en el periodo para los elementos subvencionados o, en su caso, cuando se produzca su enajenación o corrección valorativa por deterioro.
- b) Subvenciones de carácter reintegrables: Mientras tienen el carácter de reintegrables se contabilizan como pasivos.

### 5.13 Transacciones con partes vinculadas

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

### 5.14 Estado de Flujos de Efectivo

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

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

## 6. Información por segmento

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

El único segmento que se ha definido en el ejercicio 2014 es el de arrendamiento en el Sector Residencial en tres zonas geográficas: Comunidad de Madrid, Barcelona y Castilla La Mancha.

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

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

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

#### Cuenta de resultados consolidada segmentada del ejercicio 2014

Ejercicio 2014	Euros	
	Sector Residencial	Total
Ingresos	5.544.154	5.544.154
Costes Indirectos	3.557.594	3.557.594
<b>Margen Neto</b>	<b>35,83%</b>	<b>35,83%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>1.986.560</b>	<b>1.986.560</b>
<b>% s/ ingresos</b>	<b>35,83%</b>	<b>35,83%</b>
Amortizaciones	(939.103)	(939.103)
Subvenciones	82.881	82.881
Otros resultados	293.600	293.600
Resultado financiero	264.662	264.662
<b>EBT</b>	<b>1.688.600</b>	<b>1.688.600</b>
<b>Resultado neto</b>	<b>1.688.600</b>	<b>1.688.600</b>
<b>% s/ ingresos</b>	<b>30,46%</b>	<b>30,46%</b>

El detalle de los ingresos y valor neto en libros de los activos inmobiliarios al 31 de diciembre de 2014 es como sigue:

Promoción	Euros		
	2014		
	Ingresos (*)	%	Coste neto
Carabanchel 3	378.966	7%	6.565.451
Carabanchel 9	579.785	10%	9.530.859
Carabanchel 12	368.596	7%	5.280.629
Carabanchel 15	377.790	7%	5.066.397
Carabanchel 18	324.653	6%	6.042.713
Carabanchel 19	453.727	8%	5.635.917
Carabanchel 20	370.437	7%	5.095.613
Lope de Vega 10	52.896	1%	1.419.689
San Cristobal de los Angeles	154.338	3%	3.597.107
Vallecas 2	512.305	9%	9.471.714
Vallecas 3	575.133	10%	9.256.868
Vallecas 5	531.525	10%	8.272.134
Getafe	81.420	1%	21.608.216
Mostoles	37.059	1%	23.498.481
Guadalajara	65.413	1%	3.299.000
Rivas	173.510	3%	2.018.652
Alcorcón	186.363	3%	3.996.649
Barcelona	253.795	5%	13.222.531
Valdemoro	66.443	1%	2.226.329
Torrejón de Ardoz	-	0%	52.674.292
Paracuellos del Jarama	-	0%	5.608.037
<b>Total ingresos</b>	<b>5.544.154</b>	<b>100%</b>	<b>203.387.278</b>

(\*) Rentas obtenidas dentro del Grupo contable.

*PAH*

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

Zona	Euros	
	31/12/2014	
	Ingresos	%
Comunidad de Madrid	5.224.946	94%
Barcelona	253.795	5%
Guadalajara	65.413	1%
<b>Total</b>	<b>5.544.154</b>	<b>100%</b>

Como se muestra en la tabla anterior, el Grupo localiza la mayor parte de la actividad en la Comunidad de Madrid (94% en 2014).

#### 7. Combinación de negocios

Con fecha 6 de noviembre de 2014 la Sociedad adquirió el control de la sociedad Egicam Plan Joven, S.L. (Sociedad Unipersonal) (Nota 3.2) que se dedica al arrendamiento de viviendas, mediante la adquisición del 100% de las participaciones sociales. El valor razonable de la contraprestación transferida en la combinación de negocios ha ascendido a 2.666.667 euros.

Asimismo con fecha 2 de diciembre de 2014 la Sociedad adquirió el control de la sociedad Fidere Vivienda 2, S.L. (Sociedad Unipersonal) (Nota 3.2) que se dedica al arrendamiento de viviendas, mediante la adquisición del 100% de las participaciones sociales. El valor razonable de la contraprestación transferida en la combinación de negocios ha ascendido a 1.312 euros.

#### Activos adquiridos y pasivos asumidos en la fecha de adquisición

Los activos y pasivos de las sociedades Egicam Plan Joven, S.L.U. y Fidere Vivienda 2, S.L.U. reconocidos en la fecha de adquisición han sido los siguientes:

	Euros	
	Egicam Plan Joven, S.L.U.	Fidere Vivienda 2, S.L.U.
<b>Activo corriente:</b>		
Deudores comerciales	230.190	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	119.427	2.291
<b>Activo no corriente:</b>		
Inversiones inmobiliarias (*)	45.170.305	-
Otros activos financieros a largo plazo	78.461	-
<b>Pasivo no corriente:</b>		
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	(40.187.960)	-
Otros pasivos financieros a largo plazo	(683.696)	-
<b>Pasivo corriente:</b>		
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	(1.876.959)	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	(183.101)	(979)
<b>Total valor razonable de activos netos identificables adquiridos</b>	<b>2.666.667</b>	<b>1.312</b>

(\*) Este importe corresponde al valor del activo inmobiliario a la fecha de adquisición de la sociedad dependiente por importe de 42.779.000 euros así como un importe de 2.391.305 euros correspondiente a la diferencia entre el coste de adquisición y el valor de los fondos propios de dicha sociedad dependiente en la consolidación por integración global de la misma.

*AAJ*

La diferencia entre la contraprestación transferida en esta combinación de negocios y el valor razonable de los activos netos adquiridos es la siguiente:

	Euros	
	Egicam Plan Joven, S.L.U.	Fidere Vivienda 2, S.L.U.
Contraprestación transferida	2.666.667	1.312
Menos- Valor razonable de los activos netos adquiridos	(2.666.667)	(1.312)
<b>Diferencia</b>	-	-

### Impacto de la combinación en los resultados del Grupo

Los ingresos y el resultado imputables a la combinación desde la fecha de adquisición hasta la fecha de cierre del ejercicio 2014 son los siguientes:

	Euros	
	Egicam Plan Joven, S.L.U.	Fidere Vivienda 2, S.L.U.
Importe neto de la cifra de negocios	118.479	-
Otros ingresos de explotación	39.987	-
Otros gastos de explotación	(27.972)	(8.123)
Amortización del inmovilizado	(60.331)	-
Otros resultados	16.681	-
<b>Resultado de explotación</b>	<b>86.844</b>	<b>(8.123)</b>
Ingresos financieros	3.507.892	-
Gastos financieros	(106.488)	(118.446)
<b>Resultado financiero</b>	<b>3.401.404</b>	<b>(118.446)</b>
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>3.488.248</b>	<b>(126.569)</b>

### 8. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance consolidado, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe, durante los ejercicios 2014 y 2013, han sido los siguientes:

Ejercicio 2014:

	Euros			
	Saldo al 31/12/2013	Adiciones/ Dotaciones	Adiciones al perímetro de consolidación	Saldo al 31/12/2014
<b>Coste:</b>				
Terrenos	40.635.010	27.341.638	8.242.236	76.218.883
Construcciones	35.426.705	55.870.812	38.228.148	129.525.666
<b>Total coste</b>	<b>76.061.715</b>	<b>83.212.450</b>	<b>46.470.384</b>	<b>205.744.549</b>
<b>Amortización acumulada:</b>				
Construcciones	(118.089)	(939.103)	(1.300.079)	(2.357.271)
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>(118.089)</b>	<b>(939.103)</b>	<b>(1.300.079)</b>	<b>(2.357.271)</b>
<b>Inversiones inmobiliarias netas</b>	<b>75.943.626</b>			<b>203.387.278</b>

Ejercicio 2013:

	Euros		
	Saldo al 31/12/2012	Adiciones	Saldo al 31/12/2013
<b>Coste:</b>			
Terrenos	-	40.635.010	40.635.010
Construcciones	-	35.426.705	35.426.705
<b>Total coste</b>	-	<b>76.061.715</b>	<b>76.061.715</b>
<b>Amortización acumulada:</b>			
Construcciones	-	(118.089)	(118.089)
<b>Total amortización acumulada</b>	-	<b>(118.089)</b>	<b>(118.089)</b>
<b>Inversiones inmobiliarias netas</b>	-		<b>75.943.626</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 operativos, o aquellos que estando desocupados tienen como objeto el alquiler a través de uno o más arrendamientos operativos.

Al 31 de diciembre de 2013 el Grupo registraba la compraventa realizada en fecha 31 de octubre de 2013 de 12 promociones inmobiliarias compuestas por 1.275 inmuebles sitos en la Comunidad de Madrid (principalmente en las poblaciones de Carabanchel y Vallecas) a la EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE MADRID, S.A. Dichos inmuebles se detallan como siguen: 1.208 viviendas de protección oficial (con 1.145 garajes y 923 trasteros vinculados), 44 garajes, 2 trasteros y 21 locales no vinculados. El precio de la compraventa ascendió a 75.662.634 euros. El Grupo procedió a activar los gastos de notarios e impuestos asociados a dicha compraventa que ascendieron a 399.081 euros.

Las altas registradas en este epígrafe durante el ejercicio 2014 corresponden a las siguientes operaciones:

- La compraventa realizada el 5 de febrero de 2014 de 6 promociones inmobiliarias sitas en la Comunidad de Madrid (en las poblaciones de Rivas, Alcorcón y Valdemoro), Barcelona y Guadalajara compuestas por 436 inmuebles a la SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A. (SAREB). Dichos inmuebles se detallan como siguen: 415 viviendas de protección oficial (con 358 garajes y 170 trasteros vinculados), 14 garajes y 7 locales no vinculados. El precio de la compraventa ascendió a 24.074.300 euros. El grupo procedió a activar los gastos de notarios e impuestos asociados a dicha compraventa que ascendieron a 412.100 euros. Asimismo, el Grupo ha procedido a activar la provisión a largo plazo descrita en la Nota 14 por importe de 443.722 euros asociada con uno de los inmuebles.
- La compraventa realizada el 29 de diciembre de 2014 de 4 promociones inmobiliarias sitas en la Comunidad de Madrid (en las poblaciones de Paracuellos del Jarama y Torrejón de Ardoz) compuestas por 660 inmuebles que se detallan como siguen: 557 viviendas de protección oficial (con 557 garajes y 557 trasteros vinculados), 83 garajes y 20 locales no vinculados. El precio de la compraventa ascendió a 57.500.000 euros. El grupo procedió a activar los gastos de notarios e impuestos asociados a dicha compraventa que ascendieron a 782.329 euros.

Las adiciones al perímetro de consolidación se corresponden con los activos inmobiliarios asociados a la adquisición de la sociedad Egicam Plan Joven, S.L.U. descrita en la Nota 3.2 y se compone de 2 promociones inmobiliarias sitas en la Comunidad de Madrid (en las poblaciones de Móstoles y Getafe) compuestas por 508 viviendas de protección oficial (con 730 garajes y 508 trasteros vinculados). El coste de los activos inmobiliarios adquiridos ha ascendido a 45.170.305 euros (véase Nota 7).

Adicionalmente, y tal y como establece la norma, el Grupo ha procedido a valorar a cierre del ejercicio 2014 la totalidad de sus inmuebles. Dichas valoraciones, que han sido realizadas por el experto independiente Gesvalt Sociedad de Tasación S.A. no arrojan en ninguno de los activos un valor razonable inferior al valor neto contable de las mismas, por lo que el Grupo no ha registrado ningún deterioro al 31 de diciembre de 2014.

Asimismo, de acuerdo con las valoraciones efectuadas, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias pone de manifiesto una plusvalía latente no registrada (por comparación entre el valor razonable bruto actualizado de mercado y el valor neto en libros) de 100.912.722 euros.

El valor de mercado (GAV) de las inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio 2014 (comparado con el valor neto en libros), desglosado por inmueble, es el siguiente:

Promoción	Euros	
	GAV	VNC
Carabanchel 3	13.200.000	6.565.451
Carabanchel 9	18.070.000	9.530.859
Carabanchel 12	10.190.000	5.280.629
Carabanchel 15	9.600.000	5.066.397
Carabanchel 18	11.080.000	6.042.713
Carabanchel 19	11.180.000	5.635.917
Carabanchel 20	9.630.000	5.095.613
Lope de Vega 10	3.000.000	1.419.689
San Cristobal de los Angeles	5.430.000	3.597.107
Vallecas 2	17.220.000	9.471.714
Vallecas 3	16.000.000	9.256.868
Vallecas 5	14.420.000	8.272.134
Getafe	22.520.000	21.608.216
Mostoles	26.580.000	23.498.481
Guadalajara	7.250.000	3.299.000
Rivas	5.350.000	2.018.652
Alcorcón	8.780.000	3.996.649
Barcelona	18.000.000	13.222.531
Valdemoro	2.950.000	2.226.329
Torrejón de Ardoz	58.530.000	52.674.292
Paracuellos del Jarama	15.320.000	5.608.037
<b>Total</b>	<b>304.300.000</b>	<b>203.387.278</b>

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

Promoción	Metros cuadrados
	2014
Carabanchel 3	6.870
Carabanchel 9	10.185
Carabanchel 12	5.456
Carabanchel 15	5.261
Carabanchel 18	5.873
Carabanchel 19	5.654
Carabanchel 20	5.190
Lope de Vega 10	716
San Cristobal de los Angeles	3.661
Vallecas 2	9.553
Vallecas 3	9.469
Vallecas 5	8.382
Getafe	11.892
Mostoles	15.749
Guadalajara	5.608
Rivas	3.998
Alcorcón	3.380
Barcelona	7.811
Valdemoro	2.148
Torrejón de Ardoz	33.044
Paracuellos del Jarama	6.578
<b>Total</b>	<b>166.478</b>

Al 31 diciembre de 2014, el grado de ocupación medio de los activos del Grupo destinados al arrendamiento es del 68% en base a los metros cuadrados arrendados.

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

En el ejercicio 2014 los ingresos derivados de las rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo ascienden a 5.544.154 euros (véase Nota 6 y Nota 20.1).

Al cierre del ejercicio 2014, 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.

Al cierre de los ejercicios 2014 y 2013 no hay ningún elemento de las inversiones inmobiliarias completamente amortizado.

No existen compromisos de compra de inversiones inmobiliarias ni elementos fuera del territorio nacional al 31 de diciembre de 2014.

Tal y como se indica en la Nota 15, ciertos activos inmobiliarios se encuentran hipotecados al 31 de diciembre de 2014.

La política del Grupo es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos las inversiones inmobiliarias. Al 31 de diciembre de 2014, los administradores estiman que la cobertura de estas pólizas es suficiente.

## 9. Arrendamientos operativos

Al cierre del ejercicio 2014, el Grupo tiene firmados con los arrendatarios contratos de arrendamiento por vencimientos anuales sin restricciones a la cancelación de dichos contratos de arrendamiento en cualquier momento para los inquilinos, por lo que no se puede estimar las cuotas de arrendamiento mínimas. Todos los contratos de arrendamiento tienen las mismas características y se derivan de contratos de arrendamientos de activos inmuebles destinados a la vivienda, en base al desarrollo de la actividad de la Sociedad.

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

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 2014 y 2013 son los siguientes:

	Euros	
	31/12/2014	31/12/2013
<b>A largo plazo:</b>		
Otros activos financieros	723.189	330.370
<b>A corto plazo:</b>		
Otros activos financieros	-	6.000.000
<b>Total</b>	<b>723.189</b>	<b>6.330.370</b>

El Grupo registra en el epígrafe "Otros activos financieros a largo plazo" el 90% de las fianzas recibidas de las viviendas arrendadas y depositadas por la Sociedad ante la Comunidad de Madrid mediante régimen especial concertado.

Al 31 de diciembre de 2013 el Grupo registraba en el epígrafe "Otros activos financieros a corto plazo" un depósito de garantía por importe de 6.000.000 euros en relación al acuerdo marco firmado para la adquisición de una cartera de viviendas de protección oficial con la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB). En dicho acuerdo se establecía que dicho depósito permanecería vigente hasta la extinción total de las obligaciones garantizadas, y hasta el otorgamiento de las escrituras de compra-venta de dichos inmuebles.

Con fecha 5 de febrero de 2014 fue ejecutada la compra de los inmuebles con el SAREB, por parte del Grupo por lo que en dicha fecha fue devuelto un importe de 2.000.000 de euros del depósito en garantía. El importe restante de 4.000.000 de euros fue devuelto en fecha 6 de agosto de 2014 cuando se produjo la transmisión de una de las promociones que se encontraba sometida a condición suspensiva.

## 11. Información sobre la naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

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

### a) Riesgo de crédito

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

Am

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

El Grupo evalúa al cierre del ejercicio mediante una estimación individualizada del riesgo de los créditos impagados cuando ha transcurrido el plazo de seis meses desde el vencimiento del crédito, la necesidad de dotar provisión por deterioro de créditos comerciales. Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 el Grupo tiene constituida una provisión por este concepto por importe de 56.388 euros en ambos ejercicios.

#### **b) Riesgo de liquidez**

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

Según se desprende del balance consolidado adjunto, al 31 de diciembre de 2014 el Grupo presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 24.028.416 euros principalmente como consecuencia de las deudas con el Accionista Único de la Sociedad Dominante registradas a corto plazo. No obstante, tal y como se desprende de la Nota 23, con fecha posterior al cierre del ejercicio, el Grupo ha procedido a capitalizar dichos préstamos por lo que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que el Grupo dispondrá de capacidad suficiente para realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y con la clasificación por los que figuran en el balance consolidado adjunto.

#### **c) Riesgo de tipo de cambio**

Respecto al riesgo de tipo de cambio, el Grupo, al 31 de diciembre de 2014, no tiene activos ni pasivos significativos en moneda extranjera, por lo que no existe riesgo en este sentido.

#### **d) Riesgo de tipo de interés**

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

#### **e) Riesgos del negocio inmobiliario**

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

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

## f) Riesgo fiscal

Tanto la Sociedad Dominante como las sociedades dependientes están acogidas al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre las 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 12).

En el caso que la Junta de Accionistas de dichas Sociedades 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 SOCIMIs.

## 12. Patrimonio Neto y Fondos Propios

### a) Capital escriturado

La Sociedad Dominante se constituyó el 26 de octubre de 2012 con un capital social de 60.000 euros, representados por 60.000 acciones de un euro de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del 1 al 60.000, ambos inclusive, que son suscritas y desembolsadas por el Accionista Único, Auxadi Servicios de Mediación, S.L. (Sociedad Unipersonal), en un importe correspondiente al 25% del valor nominal de cada una de dichas acciones, en concreto un importe de 15.000 euros.

Con fecha 21 de junio de 2013, el Accionista Único de la Sociedad Dominante transmite la totalidad de las acciones de la Sociedad a Tethys Investment, S.à.r.l, sociedad domiciliada en Luxemburgo, pasando a ser dicha entidad el nuevo Accionista Único de la Sociedad Dominante.

Con fecha 17 de julio de 2013 la sociedad luxemburguesa Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à.r.l domiciliada en 2-4, Rue Eugene Rupert, L-2453 de Luxemburgo adquirió por título de compraventa las acciones que representan el 100% del capital social a la sociedad Tethys Investment, S.à.r.l.

El 25 de julio de 2013 dicho Accionista Único decide desembolsar el capital pendiente de desembolso al momento de la constitución por importe de 45.000 euros. Asimismo, procede a aumentar el capital social de la Sociedad en 4.940.000 euros, mediante la emisión de 4.940.000 nuevas acciones a un euro de valor nominal cada una de ellas, aumento de capital inscrito en el Registro Mercantil de Madrid.

Con fecha 4 de febrero de 2014 el Accionista Único de la Sociedad Dominante decidió aumentar el capital social de la misma en 1 euro mediante la emisión de 1 acción a un euro de valor nominal, la 5.000.001. Dicha ampliación de capital se realizó con una prima de emisión de 1.450.072 euros por la nueva acción.

Asimismo, con fecha 5 de agosto de 2014 el Accionista Único de la Sociedad Dominante realizó una segunda ampliación de capital de la misma en 1 euro mediante la emisión de 1 acción a un euro de valor nominal, la 5.000.002. Dicha ampliación se realizó con una prima de emisión de 1.438.999 euros por la nueva acción. Ambas ampliaciones de capital fueron inscritas en el Registro Mercantil de Madrid.

Al 31 de diciembre de 2014, el capital suscrito de la Sociedad Dominante se compone de 5.000.002 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 5.000.002 euros. Dichas acciones han sido emitidas con una prima de emisión de 2.889.071 euros.

Al 31 de diciembre de 2014 el Accionista Único de la Sociedad Dominante es Spanish Residential (REIT), Holdco, S.a.r.l., sociedad luxemburguesa.

Las acciones de la Sociedad Dominante no cotizan en bolsa. Sin embargo, y al objeto de cumplir con los requerimientos legales de la SOCIMI, la Sociedad Dominante tiene intención de solicitar a la autoridad del Mercado Alternativo Bursátil la admisión a negociación de sus acciones en dicho mercado durante el presente ejercicio 2015.

#### **b) Reservas**

##### **Reserva legal**

De acuerdo con el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos 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.

Al 31 de diciembre de 2014, la reserva legal de la Sociedad Dominante no está totalmente constituida.

##### **Reservas en sociedades consolidadas por integración global**

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

	Euros
	2014
Reservas en Sociedades Consolidadas por integración global:	
Fidere Comunidad, S.L.U.	(17.899)
<b>Total</b>	<b>(17.899)</b>

#### **c) Distribuciones de resultados**

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 por 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 por ciento 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 por ciento 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 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

### Gestión del capital

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

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

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

	<u>Miles de euros</u>
Total endeudamiento financiero	86.261
Menos- Efectivo y otros medios equivalentes	<u>4.534</u>
Deuda neta	81.727
Patrimonio neto	7.891
Deuda con accionista único	<u>112.627</u>
Total capital empleado	202.245
Ratio de endeudamiento con terceros	40,4%

*1583*

### 13. Subvenciones de capital

En el epígrafe "Otros pasivos financieros" del pasivo financiero a largo y corto plazo del balance consolidado adjunto, el Grupo registra el importe a largo y corto plazo de las subvenciones recibidas por el Ministerio de Fomento para la financiación de la adquisición de los activos inmobiliarios compuestos por 12 promociones inmobiliarias sitas en la Comunidad de Madrid (principalmente en las poblaciones de Carabanchel y Vallecas) adquiridos en el ejercicio 2013 (véase Nota 8). Dichas subvenciones están asociadas a los préstamos bancarios cualificados concedidos por las entidades financieras BBVA, Bankia e Ibercaja (véase Nota 15). El movimiento de este epígrafe durante los ejercicios 2014 y 2013 ha sido el siguiente:

	Euros				
	31/12/2013	Altas	Traspasos	Aplicaciones	31/12/2014
Subvenciones de capital a largo plazo (Nota 15)	7.939.681	874.766	(82.881)	-	8.731.566
Subvenciones de capital a corto plazo (Nota 15)	82.881	-	82.881	(82.881)	82.881
<b>Total</b>	<b>8.022.562</b>	<b>874.766</b>	<b>-</b>	<b>(82.881)</b>	<b>8.814.447</b>

En este sentido, durante el ejercicio 2014 se ha imputado como ingreso un importe de 82.881 euros (26.833 en el ejercicio 2013) en el epígrafe de "Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras", de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta. El importe de la subvención de capital está asignado proporcionalmente a los terrenos y construcciones adquiridos en 2013 por importe de 76.061.715 euros (véase Nota 8), y la imputación a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada se realiza en función de la amortización de las construcciones durante 50 años. La subvención asociada a los terrenos se imputará en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada cuando se produzca la venta del terreno asociado a la subvención.

Al cierre del ejercicio 2014 y 2013 el Grupo había cumplido con todos los requisitos necesarios para la percepción y disfrute de las subvenciones detalladas anteriormente.

### 14. Provisiones a largo plazo

El Grupo registra al 31 de diciembre de 2014 una provisión a largo plazo por importe de 443.722 euros, que refleja el valor actual de las cantidades entregadas por algunos inquilinos titulares de contratos de arrendamiento con opción a compra. Dichas cantidades serán descontadas del precio de las respectivas compraventas en el supuesto de que al vencimiento de los contratos, en el año 2027, los titulares de los mismos decidan ejercitar las referidas opciones.

### 15. Pasivos financieros corrientes y no corrientes

Los saldos de las cuentas de estos epígrafes, al cierre de los ejercicios 2014 y 2013, son los siguientes:

	Euros	
	31/12/2014	31/12/2013
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	59.404.824	23.427.853
Subvenciones de capital (Nota 13)	8.731.566	7.939.681
Otros pasivos financieros	11.697.326	408.551
<b>Total Deudas a largo plazo</b>	<b>79.833.716</b>	<b>31.776.085</b>
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	6.335.351	6.879.968
Subvenciones de capital (Nota 13)	82.881	82.881
Otros pasivos financieros	9.841	-
<b>Total Deudas a corto plazo</b>	<b>6.428.073</b>	<b>6.962.849</b>
<b>Total Deudas financieras a corto y largo plazo</b>	<b>86.261.789</b>	<b>38.738.934</b>

El valor razonable de la deuda financiera no difiere de su valor contable al 31 de diciembre de 2014.

Los epígrafes "Deudas con entidades de crédito a largo plazo" y "Deudas con entidades de crédito a corto plazo" corresponden a los préstamos bancarios cualificados con garantía hipotecaria contratados con las entidades BBVA, Bankia e Ibercaja durante el ejercicio 2013 y el préstamo bancario otorgado por la entidad financiera Banco Popular por importe de 43.125.000 euros en 2014.

Los préstamos hipotecarios cualificados contratados en 2013 hacen referencia a unos créditos para hacer frente a la inversión en los inmuebles adquiridos en 2013 compuestos por 12 promociones inmobiliarias sitas en la Comunidad de Madrid (principalmente en las poblaciones de Carabanchel y Vallecas); y el préstamo bancario contratado durante el ejercicio 2014 se firma para la financiación de la adquisición de los inmuebles adquiridos en 2014 en relación a la entrada en el perímetro de consolidación de Fidere Vivienda 2, S.L. compuestos por 4 promociones inmobiliarias sitas en la Comunidad de Madrid (en las poblaciones de Paracuellos del Jarama y Torrejón de Ardoz) (véase nota 5).

Los gastos financieros derivados de las deudas con entidades de crédito ascienden a 971.302 euros en el ejercicio 2014 (147.479 euros en el ejercicio 2013), y se encuentran registrados en el epígrafe "Gastos financieros por deudas con terceros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Los tipos de interés de los préstamos bancarios cualificados se establecen legalmente todos los años por el Estado. Con respecto al préstamo con el Banco Popular, el tipo de interés se establece en términos de mercado más un diferencial variable.

El epígrafe "Otros pasivos financieros a largo plazo" recoge por una parte un importe de 897.341 euros en relación a las fianzas recibidas de clientes relacionadas con los alquileres indicados en la Nota 9; así como un importe de 10.799.985 euros en relación al pago aplazado hasta el 5 de febrero del ejercicio 2016 del precio de la compraventa de los inmuebles adquiridos en febrero de 2014 en relación a las 5 promociones inmobiliarias sitas en la Comunidad de Madrid, Barcelona y Guadalajara.

El detalle por vencimientos al 31 de diciembre de 2014 de los pasivos financieros es el siguiente:

	Euros						
	2015	2016	2017	2018	2019 y siguientes	No determinado	Total
Deudas con entidades de crédito	6.335.351	6.915.171	7.143.065	6.106.277	39.240.311	-	65.740.175
Subvenciones de capital	82.881	82.881	82.881	82.881	8.482.923	-	8.814.447
Otros pasivos financieros	9.841	10.799.985	-	-	-	897.341	11.707.167
<b>Total</b>	<b>6.428.073</b>	<b>17.798.037</b>	<b>7.225.946</b>	<b>6.189.158</b>	<b>47.723.234</b>	<b>897.341</b>	<b>86.261.789</b>

*ABB*

## 16. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores

En relación con la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, al 31 de diciembre de 2014, al igual que ocurría al cierre del ejercicio 2013, el saldo pendiente de pago a los proveedores acumula un ligero aplazamiento superior al plazo legalmente establecido. La información de aplazamiento de pago a proveedores de los ejercicios 2014 y 2013 es la siguiente:

	Pagos realizados y pendientes de pago (Euros)			
	2014		2013	
	Importe	%	Importe	%
Realizados dentro del plazo máximo legal	5.462.112	98%	53.384	100%
Resto	118.127	2%	-	-
<b>Total pagos del ejercicio</b>	<b>5.580.239</b>	<b>100%</b>	<b>53.384</b>	<b>100%</b>
PMPE	89,71	-	-	-
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	46.525	-	210	-

El plazo máximo aplicable a las sociedades del Grupo en el ejercicio 2014 y 2013, según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales es de 60 días. Dicha ley fue modificada por la Ley 11/2013 de 26 de julio, que establece desde su fecha de aplicación, un plazo máximo legal de 30 días excepto que exista un acuerdo entre las partes con un plazo máximo de 60 días.

La información indicada anteriormente hace referencia a los proveedores y acreedores que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluye los datos relativos a las partidas "Proveedores" del pasivo corriente del balance consolidado al 31 de diciembre de 2014 y 2013.

El plazo medio ponderado excedido (PMPE) de pagos se ha calculado como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos de cada uno de los pagos a proveedores realizados en el ejercicio con un aplazamiento superior al respectivo plazo legal de pago y el número de días de aplazamiento excedido del respectivo plazo, y en el denominador por el importe total de los pagos realizados en el ejercicio con un aplazamiento superior al plazo legal de pago.

## 17. Garantías comprometidas con terceros

El Grupo, al 31 de diciembre de 2014 y 2013, no tiene avales otorgados a favor de terceros.

## 18. Administraciones Públicas y Situación fiscal

### 18.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

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

	Euros	
	2014	2013
<b>Saldos deudores:</b>		
Hacienda Pública deudora por IVA	44.766	1.368
<b>Total</b>	<b>44.766</b>	<b>1.368</b>
<b>Saldos acreedores:</b>		
Hacienda Pública acreedora por IVA	9.475	134.371
Hacienda Pública acreedora por IRPF	4.816	1.424
<b>Total</b>	<b>14.291</b>	<b>135.795</b>

*AMB*

## 18.2 Conciliación del resultado contable y la base imponible fiscal

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades del Grupo de los ejercicios 2014 y 2013 es la siguiente (en euros):

	Euros	
	2014	2013
<b>Resultado contable antes de impuestos</b>	<b>1.688.600</b>	<b>(1.685.610)</b>
<b>Diferencias Temporales</b>		
Gastos financieros derivados de deudas con entidades del grupo (art. 14.1.h) L.I.S.)	7.022.708	797.393
30% importe gastos de amortiz. contable	479.836	35.427
<b>Base imponible fiscal</b>	<b>9.191.144</b>	<b>(852.790)</b>

Al 31 de diciembre de 2014, no existen ni Bases Imponibles Negativas ni deducciones fiscales pendientes de aplicar.

## 18.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2014, las Sociedades del Grupo tienen, en general abiertos a inspección todos los impuestos desde su constitución. Los administradores de la Sociedad Dominante consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

## 19. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada con la Ley 16/2012-

Esta información, tanto de la Sociedad Dominante como de las Sociedades Dependientes está contenida en los Anexos 1 y 2 adjuntos.

*ASB*

## 20. Ingresos y gastos

### 20.1 Importe neto de la cifra de negocios

En este epígrafe el Grupo registra el ingreso derivado de las rentas de arrendamiento de los activos inmobiliarios descritos en la Nota 8. El detalle de este epígrafe, por promoción, al 31 de diciembre de 2014 y 2013 es el siguiente:

Promoción	Euros	
	2014	2013
Carabanchel 3	378.966	82.245
Carabanchel 9	579.785	110.886
Carabanchel 12	368.596	62.956
Carabanchel 15	377.790	67.765
Carabanchel 18	324.653	55.677
Carabanchel 19	453.727	77.520
Carabanchel 20	370.437	69.747
Lope de Vega 10	52.896	7.248
San Cristobal de los Angeles	154.338	31.614
Vallecas 2	512.305	98.263
Vallecas 3	575.133	109.379
Vallecas 5	531.525	102.154
Getafe	81.420	-
Mostoles	37.059	-
Guadalajara	65.413	-
Rivas	173.510	-
Alcorcón	186.363	-
Barcelona	253.795	-
Valdemoro	66.443	-
<b>Total ingresos</b>	<b>5.544.154</b>	<b>875.454</b>

La facturación del Grupo, durante el ejercicio 2014 y 2013, se efectuó en su totalidad en el territorio nacional, principalmente en la Comunidad de Madrid.

### 20.2 Servicios exteriores y tributos

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2014 y 2013 es el siguiente:

	Euros	
	2014	2013
Reparaciones y conservación	556.472	33.981
Servicios de profesionales independientes	740.293	532.575
Servicios profesionales con entidades vinculadas (Nota 21)	673.500	170.588
Primas de seguros	178.909	-
Servicios bancarios y similares	1.648	1.129
Suministros	235.692	11.086
Otros Servicios	254.490	31.472
Tributos	916.590	-
<b>Total</b>	<b>3.557.594</b>	<b>780.831</b>

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

Dentro del epígrafe de Servicios profesionales independientes, el Grupo registra los gastos de auditoría. Durante el ejercicio 2014, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y otros servicios fueron prestados por Deloitte, S.L. (PriceWaterhouseCoopers Auditores, S.L. en el ejercicio 2013), fueron los siguientes:

	Euros	
	2014	2013
Servicios de Auditoría	85.000	20.000
<b>Total Servicios de Auditoría y Relacionados</b>	<b>85.000</b>	<b>20.000</b>

Durante el ejercicio 2014, el auditor Deloitte, S.L. no ha prestado al Grupo ningún otro servicio diferente a los descritos en el cuadro anterior.

### 20.3 Aportación al resultado consolidado

La aportación al resultado consolidado por Sociedades es el siguiente:

	Euros	
	2014	2013
Fidere Patrimonio Socimi, S.A.U.	2.776.719	(327.588)
Fidere Comunidad, S.L.U.	(921.705)	(20.899)
Fidere Vivienda, S.L.U.	(3.528.093)	(1.337.123)
Egicam Plan Joven, S.L.U.	3.488.248	-
Fidere Vivienda 2, S.L.U.	(126.569)	-
<b>Total</b>	<b>1.688.600</b>	<b>(1.685.610)</b>

### 20.4 Beneficio 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 básicas es como sigue:

	<u>Miles de Euros</u> <u>31 de diciembre de 2014</u>
Beneficio (Pérdida) del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante (en miles de euros)	1.689
Nº medio ponderado de acciones ordinarias en circulación (en títulos)	5.000.001,34
Ganancias (Pérdidas) por acción básicas (en miles de euros)	<u>0,0003377199</u>

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

	<u>31 de diciembre de 2014</u>
Acciones ordinarias (al inicio del ejercicio)	5.000.000
Ampliación de Capital Social	<u>2</u>
Efecto promedio de las acciones propias	<u>5.000.002</u>
<b>Número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación al 31 de diciembre (en títulos)</b>	<u>5.000.001,34</u>

*AGB*

## 20.5 Ingresos financieros

El desglose de los ingresos financieros al 31 de diciembre de 2014 es el siguiente:

- El Grupo registra un ingreso financiero derivado de la condonación parcial de la deuda bancaria otorgada por la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB) a la Sociedad Dependiente Egicam Plan Joven S.L.U. otorgada con fecha 15 de diciembre de 2014 por importe de 3.200.000 euros.
- Asimismo, con fecha 6 de noviembre de 2014, las sociedades Inmobiliaria Egido, S.A. y Constructora de Pinto, S.A. procedieron a la condonación de los créditos que tenían con la sociedad dependiente Egicam Plan Joven, S.L., por importes de 200.631 euros y 107.611 euros respectivamente, que han sido registrados como ingreso financiero en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.
- Con fecha 15 de diciembre de 2014 la Sociedad Dominante firmó un contrato de cesión de deudas con la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB) mediante el cual SAREB cedió a la Sociedad Dominante dos préstamos que tenía frente a la sociedad dependiente Egicam Plan Joven, S.L. por importe nominal total de 39.130.036 euros. El precio de la cesión ascendió a 34.400.000 euros que fueron abonados por la Sociedad Dominante mediante cheque bancario en el momento de la firma de la escritura pública. En la eliminación de los saldos intercompañías, con motivo de la consolidación contable ha surgido un ingreso financiero por importe de 4.730.036 euros originado por la diferencia entre el valor razonable del préstamo adquirido por parte de la Sociedad Dominante y el valor contable del mismo en la sociedad dependiente.
- El resto de los ingresos financieros registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta por importe de 31.704 euros corresponden a otros ingresos financieros derivados de la remuneración de las cuentas corrientes.

## 21. Operaciones y saldos con partes vinculadas

El detalle de los saldos mantenidos con empresas vinculadas durante los ejercicios 2014 y 2013 así como el detalle de las principales transacciones realizadas con dichas sociedades se indica a continuación:

Ejercicio 2014:

	Euros				
	Saldos			Transacciones	
	Acreedores			Servicios Recibidos (Nota 20.2)	Gastos financieros
	Largo Plazo	Corto Plazo			
Financieros	Financieros	Comerciales			
Spanish Residential (REIT) Holdco, S.a.r.l.	91.913.386	20.714.498	-	-	7.033.341
Tethys Investments, S.a.r.l.	-	2.064.108	-	-	-
Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U.	-	23.448	-	-	-
Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U.	-	3.960	-	-	-
Fidere Residencial, S.L.U.	-	-	202.255	673.500	-
<b>Total</b>	<b>91.913.386</b>	<b>22.806.014</b>	<b>202.255</b>	<b>673.500</b>	<b>7.033.341</b>

AM

Ejercicio 2013:

	Euros				
	Saldos			Transacciones	
	Acreedores			Servicios Recibidos (Nota 20.2)	Gastos financieros
	Largo Plazo	Corto Plazo			
Financieros	Financieros	Comerciales			
Spanish Residential (REIT) Holdco, S.a.r.l.	17.206.182	12.804.444	-	-	769.092
Tethys Investments, S.a.r.l.	10.000.000	1.106.375	-	-	776.712
Fidere Residencial, S.L.U.	-	-	116.910	170.588	-
<b>Total</b>	<b>27.206.182</b>	<b>13.910.819</b>	<b>116.910</b>	<b>170.588</b>	<b>1.545.804</b>

El Grupo registra al 31 de diciembre de 2014 y 2013 los siguientes importes de contratos firmados con empresas vinculadas en el epígrafe "Deudas a largo plazo con empresas vinculadas":

- Con fecha 20 de diciembre de 2013 la Sociedad Dependiente Fidere Vivienda, S.L.U. recibió dos préstamos de las sociedades vinculadas Spanish Residential (REIT) Holdco, S. à.r.l. y Tethys Investments, S.a.r.l. por importes de 17.206.182 euros y 10.000.000 euros respectivamente. Con fecha 1 de enero de 2014 la sociedad vinculada Tethys Investments, S.a.r.l. cedió su posición acreedora a la sociedad vinculada Spanish Residential (REIT) Holdco, S. à.r.l. de forma que al 31 de diciembre de 2014 el total del importe de 27.206.182 euros corresponden a deuda con Spanish Residential (REIT) Holdco, S. à.r.l. El tipo de interés aplicable es un interés fijo del 15% anual calculado sobre el principal pendiente. El vencimiento de dicho préstamo está fijado en 10 años.
- Con fecha 10 de octubre de 2014 la Sociedad Dependiente Fidere Comunidad, S.L.U. recibió un préstamo por importe de 10.089.000 euros de la sociedad vinculada Spanish Residential (REIT) Holdco, S. à.r.l. El tipo de interés aplicable es un interés fijo del 15% anual calculado sobre el principal pendiente. El vencimiento de dicho préstamo está fijado en 10 años.
- Con fecha 22 de diciembre de 2014 la Sociedad Dependiente Fidere Vivienda 2, S.L.U. recibió un préstamo por importe de 2.875.000 euros de la sociedad vinculada Spanish Residential (REIT) Holdco, S. à.r.l. El tipo de interés aplicable es un interés fijo del 15% anual calculado sobre el principal pendiente. El vencimiento de dicho préstamo está fijado en 10 años.
- La Sociedad Dominante registra dos importes correspondientes a los desembolsos realizados por el Accionista Único de la misma, la sociedad Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à.r.l, recibidos con fecha 15 de diciembre de 2014 y 22 de diciembre de 2014 por importes de 37.493.204 y 13.250.000 euros, respectivamente, con el fin de ampliar el capital social de la misma. Al 31 de diciembre de 2014 dichas ampliaciones de capital se encuentran pendientes de suscripción e inscripción en el Registro Mercantil.

Asimismo, el Grupo registra al 31 de diciembre de 2014 y 2013 los siguientes importes con empresas vinculadas en el epígrafe "Deudas a corto plazo con empresas vinculadas":

- Los intereses devengados y pendientes de pago de los préstamos anteriormente descritos y registrados a largo plazo otorgados por la sociedad vinculada Spanish Residential (REIT) Holdco, S. à.r.l. a las sociedades dependientes mencionadas, por importe de 6.281.845 euros en el ejercicio 2014 (1.558.921 euros en el ejercicio 2013 de los cuales 1.106.375 euros correspondían a intereses pendientes de pago con Tethys Investments, S.a.r.l. antes de la cesión del crédito a Spanish Residential (REIT) Holdco, S. à.r.l.).

AD

Los intereses devengados durante el ejercicio 2014 y registrados en el epígrafe "Gastos financieros con empresas vinculadas" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta han ascendido a 5.152.586 euros (1.229.258 euros en el ejercicio 2013, de los cuales 776.712 euros correspondían a gastos devengados del préstamo con Tethys Investments, S.a.r.l. antes de la cesión del crédito a Spanish Residential (REIT) Holdco, S. à.r.l.)

- Con fecha 28 de octubre de 2013 la Sociedad Dominante recibió un préstamo por importe de 12.035.352 euros de la sociedad Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à.r.l. El tipo de interés aplicable es un interés fijo del 15% anual calculado sobre el principal pendiente. El vencimiento del préstamo se estableció el 28 de octubre de 2014 pero el mismo podrá ser renovado automáticamente, por un año contado a partir de la fecha de vencimiento hasta un máximo de 5 años si ninguna de las partes realiza una manifestación escrita con un mes de anticipación de querer terminar dicho contrato de préstamo entre ambas partes.

Con fecha 19 de diciembre de 2014 la Sociedad Dominante recibió una ampliación de dicho préstamo por importe de 100.000 euros, por lo que al 31 de diciembre de 2014 el total del principal del préstamo asciende a 12.135.352 euros (12.035.352 euros al 31 de diciembre de 2013).

Los intereses devengados y pendientes de pago en relación al préstamo descrito en el párrafo anterior ascienden a 2.197.301 euros al 31 de diciembre de 2014 (316.546 euros al 31 de diciembre de 2013). Los intereses devengados en el ejercicio y registrados en el epígrafe "Gastos financieros con empresas vinculadas" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta, ascendieron a 1.880.755 euros (316.546 euros en el ejercicio 2013).

- Por último, la Sociedad Dominante registra al 31 de diciembre de 2014 una cuenta corriente con la sociedad vinculada Spanish Residential (REIT) Holdco, S. à.r.l. por importe de 100.000 euros.

En cuanto a las deudas comerciales con empresas vinculadas y los servicios recibidos por las mismas cabe destacar que las sociedades dependientes Fidere Comunidad, S.L.U. y Fidere Vivienda, S.L.U. al 31 de diciembre de 2014 tenían firmado un contrato de prestación de servicios con la sociedad vinculada Fidere Residencial, S.L.U. por la cual esta última presta servicios de administración y gestión de los activos a dichas sociedades. Dicho contrato fue firmado con un vencimiento inicial de dos años prorrogable tácitamente por periodos anuales, estableciéndose en el contrato que para la facturación se atenderá a los gastos incurridos más un margen porcentual.

Durante el ejercicio 2014 la sociedad vinculada Fidere Residencial, S.L.U. ha prestado servicios a estas dos sociedades dependientes por importe de 673.500 euros (170.588 euros en el ejercicio 2014 solamente a la sociedad dependiente Fidere Vivienda, S.L.U.) de los cuales se encuentra pendiente de pago al 31 de diciembre de 2014 un importe de 202.255 euros (116.910 euros al 31 de diciembre de 2013).

#### **21.1 Retribuciones a los Administradores y a la Alta Dirección**

Durante los ejercicios 2014 y 2013, los Administradores de la Sociedad Dominante no han percibido ninguna remuneración u otra retribución en concepto de dietas o remuneraciones por participación en beneficios o primas de emisión. Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

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

La Sociedad Dominante no tiene suscrito ningún contrato de alta dirección y adicionalmente durante los ejercicios 2014 y 2013 no ha tenido personal.

## **21.2 Detalle de participaciones en sociedades con actividades similares y realización por cuenta propia o ajena de actividades similares por parte de los Administradores de la Sociedad Dominante.**

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

Los Administradores de la Sociedad Dominante 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, tuviera 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.

## **22. Información Medioambiental**

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con patrimonio, la situación financiera y los resultados 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.

## **23. Hechos posteriores al cierre**

Con fecha 11 de febrero de 2015 el Accionista Único de la Sociedad Dominante ha procedido a aprobar las ampliaciones de capital pendientes de suscripción al 31 de diciembre de 2014 (descritas en la Nota 21 de esta memoria consolidada) por importe de 50.743.204 euros según el siguiente detalle:

- Ampliación de capital por importe de 3.749.320 euros, mediante la emisión de 3.749.320 acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 33.743.884 euros.
- Ampliación de capital por importe de 132.500 euros, mediante la emisión de 132.500 acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 1.192.500 euros.
- Ampliación de capital por importe de 1.192.500 euros, mediante la emisión de 1.192.500 acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 10.732.500 euros.

De esta forma, el capital social de la Sociedad Dominante asciende a 10.074.322 euros, representado por 10.074.322 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, con una prima de emisión de 48.557.955 euros.

Asimismo, con fecha 11 de febrero de 2015, la Sociedad Dominante ha procedido a aprobar una ampliación de capital en la sociedad dependiente Fidere Vivienda 2, S.L. por importe de 13.250.000 mediante la creación de 1.325.000 participaciones sociales, de un euro de valor nominal, con una prima de asunción de 11.925.000 euros por cada nueva participación.

Con fecha 20 de febrero de 2015 la Sociedad Dominante ha decidido ampliar el capital social de la sociedad dependiente Egicam Plan Joven, S.L. mediante compensación de créditos. La ampliación de capital se ha realizado por importe de 2 euros mediante la creación de 2 nuevas participaciones sociales de un euro de valor nominal cada una. La ampliación de capital se realiza con una prima de asunción de 34.399.998 euros por las nuevas participaciones.

Con fecha 20 de febrero de 2015 el Accionista Único de la Sociedad Dominante ha procedido a realizar una cesión de créditos a favor de la Sociedad Dominante por importe de 49.435.704 euros que se desglosa de la siguiente manera:

- Un crédito frente a la sociedad Fidere Comunidad, S.L.U. por importe de 12.282.439 euros, de los cuales 11.089.000 euros corresponden a principal y 1.193.439 euros a intereses devengados y pendientes de pago al 20 de febrero de 2015 (véase Nota 21).
- Un crédito frente a la sociedad Fidere Vivienda, S.L.U. por importe de 34.207.375 euros, de los cuales 28.306.182 euros corresponden a principal y 5.901.193 euros a intereses devengados y pendientes de pago al 20 de febrero de 2015 (véase Nota 21).
- Un crédito frente a la sociedad Fidere Vivienda 2, S.L.U. por importe de 2.945.890 euros, de los cuales 2.875.000 euros corresponden a principal y 70.890 euros a intereses devengados y pendientes de pago al 20 de febrero de 2015 (véase Nota 21).

Asimismo, en esa misma fecha, y con posterioridad a la cesión de deudas recibida del Accionista Único, la Sociedad Dominante ha firmado condonaciones de deuda con las sociedades dependientes en función de los siguientes acuerdos:

- Acuerdo con Fidere Vivienda, S.L.U. por el cual la Sociedad Dominante declara su voluntad manifiesta, irrevocable e inequívoca de condonar con efectos desde el día 20 de febrero de 2015 tanto el importe del principal como de los intereses devengados hasta la fecha por importe de 34.207.375 euros.
- Acuerdo con Fidere Comunidad, S.L.U. por el cual la Sociedad Dominante declara su voluntad manifiesta, irrevocable e inequívoca de condonar con efectos desde el día 20 de febrero de 2015 tanto el importe del principal como de los intereses devengados hasta la fecha por importe de 12.282.439 euros.
- Acuerdo con Fidere Vivienda 2, S.L.U. por el cual la Sociedad Dominante declara su voluntad manifiesta, irrevocable e inequívoca de condonar con efectos desde el día 20 de febrero de 2015 tanto el importe del principal como de los intereses devengados hasta la fecha por importe de 2.945.890 euros.

Por último, con fecha 26 de febrero de 2015 el Accionista Único de la Sociedad Dominante decidió aumentar el capital social de la misma mediante compensación de créditos en 2 euros mediante la emisión de 2 acciones a un euro de valor nominal cada una. Dicha ampliación de capital se realizó con una prima de emisión de 63.947.740 euros por las nuevas acciones. El contravalor del aumento de capital consiste en la compensación total de los créditos de los que es titular a la fecha del acuerdo el Accionista Único frente a la Sociedad Dominante, de acuerdo con el siguiente detalle:

- Préstamo suscrito entre el Accionista Único y la Sociedad Dominante el 28 de octubre de 2013 por importe de 12.135.352 euros (descrito en la Nota 21 de esta memoria abreviada) más los intereses devengados y pendientes de pago a la fecha de este acuerdo por importe de 2.376.686 euros, compensándose íntegramente tanto el principal como los intereses por importe total de 14.512.038 euros.
- Derecho de crédito originado a favor del Accionista Único frente a la Sociedad Dominante por importe de 49.435.704 euros como contraprestación debida por la Sociedad Dominante al Accionista Único por la cesión realizada con fecha 20 de febrero de 2015 y descrita anteriormente.

*ABD*

De esta forma, el capital social de la Sociedad Dominante 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, con una prima de emisión de 112.505.695 euros.

*AMB*

## Anexo 1

### Información relativa a la Sociedad Dominante Fidere Patrimonio Socimi, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Descripción	Ejercicio 2014
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	N/A
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general</li> <li>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%</li> <li>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	N/A
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general</li> <li>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012)</li> <li>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	N/A
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas <ul style="list-style-type: none"> <li>• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general.</li> <li>• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%</li> <li>• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	N/A
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	N/A
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	N/A
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	Fidere Comunidad, S.L.U.: 21 de junio de 2013. Fidere Vivienda, S.L.U.: 21 de junio de 2013. Fidere Vivienda 2, S.L.U.: 2 de diciembre de 2014.
h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	Fidere Comunidad, S.L.U. Importe de la participación: 2.892.073 euros. Fidere Vivienda, S.L.U. Importe de la participación: 16.958.352 euros. Fidere Vivienda 2, S.L.U. Importe de la participación: 13.251.312 euros.
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	N/A

AMM

## Anexo 2

### Información relativa a las Sociedades Dependientes

Descripción	Ejercicio 2014
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	N/A
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general</li> <li>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%</li> <li>• Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	N/A
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general</li> <li>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012)</li> <li>• Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	N/A
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, <ul style="list-style-type: none"> <li>• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general.</li> <li>• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%</li> <li>• Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%</li> </ul>	N/A
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores	N/A
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial	<p>El 31 de octubre de 2013: 12 promociones inmobiliarias compuestas por 1.275 inmuebles sitios en la Comunidad de Madrid (principalmente Carabanchel y Vallecas).</p> <p>El 5 de febrero de 2014: 6 promociones inmobiliarias compuestas por 436 inmuebles sitios en la Comunidad de Madrid, Barcelona y Guadalajara.</p> <p>El 29 de diciembre de 2014: 4 promociones inmobiliarias compuestas por 660 inmuebles sitios en la Comunidad de Madrid (Paracuellos del Jarama y Torrejón de Ardoz).</p>
g) Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	N/A

<p>h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley</p>	<p>Valor Neto Contable de las 12 promociones inmobiliarias compuestas por 1.275 inmuebles sitios en la Comunidad de Madrid (principalmente Carabanchel y Vallecas): 75.235.092 euros.</p> <p>Valor Neto Contable de las 6 promociones inmobiliarias compuestas por 436 inmuebles sitios en la Comunidad de Madrid, Barcelona y Guadalajara: 24.763.161 euros.</p> <p>Valor Neto Contable de las 4 promociones inmobiliarias compuestas por 660 inmuebles sitios en la Comunidad de Madrid (Paracuellos del Jarama y Torrejón de Ardoz): 58.282.329 euros.</p> <p>Total Activo computable: 158.280.582 euros.</p>
<p>i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.</p>	<p>N/A</p>

AMB

## **FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL) Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### **Informe de Gestión Consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2014**

Este Informe de Gestión Consolidado correspondiente al ejercicio 2014 se presenta por los Administradores de la Sociedad Dominante, en cumplimiento de lo previsto en los artículos 253 y 262 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, para su aprobación por parte del Accionista Único.

#### **1 Situación del Grupo**

##### **1.1 Situación del mercado**

En un contexto de ralentización del crecimiento en la mayoría de países europeos, la economía española crece a un ritmo sensiblemente superior, con buenos datos en prácticamente todos los indicadores macro. El PIB aumentó en el tercer trimestre de 2014 un 1,6% en tasa interanual (0,5% trimestral, al igual que lo hizo tres meses atrás); encadena así ya cinco trimestres consecutivos de crecimiento, aumentando progresivamente, y se espera que la dinámica continúe en los próximos trimestres.

El consumo privado es en buena medida responsable de esta expansión del PIB, si bien ya algunos indicadores (ventas minoristas, confianza del consumidor) dan señales de una paulatina normalización tras una mejora fulgurante durante 2014. Las exportaciones, a su vez, vuelven a registrar cifras notables, contrarrestadas esta vez por el considerable volumen de las importaciones. Por el lado de la oferta, los indicadores industriales y de servicios muestran cifras positivas, incluyendo la construcción. El empleo ha aumentado en todos los trimestres de 2014 en la práctica totalidad de ramas de actividad y los datos de afiliación a la Seguridad Social apuntan a que esta tónica tendrá continuidad en 2015.

Por su parte, los precios siguen estando presionados a la baja por el descenso de los productos energéticos; la expansión de la demanda y las previsiones de crecimiento no hacen temer por una deflación continuada, previéndose que aumenten progresivamente a medio plazo. Así pues, tras varios años de crisis pronunciada y pobres expectativas a corto plazo, las previsiones de crecimiento han ido revisándose sucesivamente al alza durante todo 2014. Hay pocas dudas de que en 2015 se continuará la senda alcista con mayor intensidad, sin obviar por ello las amenazas y fuertes desequilibrios que aún adolece la economía española. El cuantioso empleo destruido, así como la caída de la riqueza de las familias por los fuertes ajustes en el tejido empresarial deberán ir perdiendo terreno, para lo que ayudará la mejora previsible de la coyuntura en los próximos trimestres.

##### **1.2 Estructura organizativa y funcionamiento**

Fidere Patrimonio Socimi, S.A. (Sociedad Unipersonal) (en adelante, la Sociedad Dominante) 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 2014, el capital suscrito de la Sociedad Dominante se compone de 5.000.002 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 5.000.002 euros. Dichas acciones han sido emitidas con una prima de emisión de 2.889.071 euros.

Con fecha 25 de julio de 2013 se elevó a público el acuerdo del Accionista Único por el que se aprobó 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.

De esta forma, 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. En concreto, las Sociedades Dependientes que, a 31 de enero de 2014 se habían acogido a dicho régimen especial eran:

- 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).

Dichas entidades (en adelante, las "**Sub-SOCIMIs**") optaron por el régimen de SOCIMI en su condición de entidades de las citadas en el apartado 1 del artículo 2 (letra c) de la Ley 11/2009. En consecuencia, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3 de la citada Ley 11/2009, la Sociedad Dominante y las Sub-SOCIMIs forman un Grupo SOCIMI.

La Sociedad Dependiente Egicam Plan Joven, S.L.U. tiene previsto acogerse al régimen de SOCIMI en 2015, en cuyo caso pasará a integrar el Grupo SOCIMI con efectos a partir de 1 de enero de 2015.

Durante el presente ejercicio, el Grupo ha realizado su actividad en un único segmento de actividad, el de arrendamiento de viviendas en el Sector Residencial en tres zonas geográficas: Comunidad de Madrid, Barcelona y Castilla La Mancha.

Las inversiones realizadas por el Grupo durante los ejercicios 2014 y 2013 son las siguientes:

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

*AAAB*

- Activos inmobiliarios asociados a la adquisición de la sociedad Egicam Plan Joven, S.L.U. que se compone de 2 promociones inmobiliarias sitas en la Comunidad de Madrid (en las poblaciones de Móstoles y Getafe) compuestas por 508 viviendas de protección oficial (con 730 garajes y 508 trasteros vinculados).

El valor neto contable de los activos inmobiliarios adquiridos por el Grupo asciende al 31 de diciembre de 2014 a 203.387 miles de euros.

## 2 Evolución y resultado de los negocios

### 2.1 Evolución y resultados de los negocios durante el ejercicio 2014

El valor neto contable de los activos inmobiliarios adquiridos por el Grupo asciende al 31 de diciembre de 2014 a 203.387 miles de euros.

Al 31 diciembre de 2014, el grado de ocupación medio de los activos del Grupo destinados al arrendamiento es del 68% en base a los metros cuadrados arrendados.

En el ejercicio 2014 los ingresos derivados de las rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo ascienden a 5.544 miles de euros.

Las Ventas, el Resultado Neto y las principales magnitudes de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2014 han sido las siguientes (en miles de euros):

	<b>2014</b>
Ingresos por arrendamiento	5.544.154
Costes Indirectos	3.557.594
<b>Margen Neto</b>	<b>35,83%</b>
<b>Ebitda</b>	<b>1.986.560</b>
	<b>% s/ ingresos 35,83%</b>
Amortizaciones	(939.103)
Subvenciones	82.881
Otros resultados	293.600
Resultado financiero	264.662
<b>Ebt</b>	<b>1.688.600</b>
<b>Resultado neto</b>	<b>1.688.600</b>
	<b>% s/ ingresos 30,46%</b>

### 2.2 Expectativas para 2015

Durante el ejercicio 2015 la política del Grupo se centrará en incluir en el perímetro de consolidación nuevos activos inmobiliarios con la finalidad de fortalecer el portfolio, aumentar el importe neto de la cifra de negocios y continuar con su política de crecimiento.

Asimismo, el Grupo tiene por objetivo aumentar los porcentajes de ocupación durante el ejercicio 2015 y por lo tanto aumentar los ingresos de arrendamiento derivados de una mayor ocupación de sus activos inmobiliarios.

## 3. Cuestiones relativas al medioambiente

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

#### 4 Liquidez y recursos de capital

El Grupo se financia, fundamentalmente, con fondos de su accionista único. El Grupo puede acudir a los mercados crediticios para, mediante la formalización de préstamos con garantía hipotecaria, financiar la adquisición de las mismas o bien obtener financiación de sociedades vinculadas.

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

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

	<u>Miles de euros</u>
Total endeudamiento financiero	86.261
Menos- Efectivo y otros medios equivalentes	<u>4.534</u>
<b>Deuda neta</b>	<b>81.727</b>
Patrimonio neto	7.891
Deuda con accionista único	<u>112.627</u>
<b>Total capital empleado</b>	<b>202.245</b>
<b>Ratio de endeudamiento con terceros</b>	<b>40,4%</b>

#### 5 Circunstancias importantes ocurridas tras el cierre del ejercicio

Véase Nota 23 de la memoria consolidada.

#### 6 Actividades de I+D+i

El Grupo no ha incurrido en ningún gasto en materia de investigación y desarrollo durante el ejercicio 2014.

#### 7 Adquisición y enajenación de acciones propias

Durante el ejercicio 2014 el Grupo no ha realizado ninguna operación que haya supuesto adquisición o enajenación de acciones propias.

## **8 Otra información relevante**

### **8.1 Información bursátil**

Las acciones de la Sociedad Dominante no cotizan en bolsa. Sin embargo, y al objeto de cumplir con los requerimientos legales de la SOCIMI, la Sociedad Dominante tiene intención de solicitar a la autoridad del Mercado Alternativo Bursátil la admisión a negociación de sus acciones en dicho mercado durante el presente ejercicio 2015.

### **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 por 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 por ciento 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 por ciento 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 por ciento del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

### **8.3 Periodo medio de pago a proveedores**

El periodo medio de pago a proveedores del Grupo es de 38 días.

Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas  
correspondientes al ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 2014

*Los Administradores de la Sociedad Dominante FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal), con fecha 27 de febrero de 2015 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2014. Las cuentas vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.*

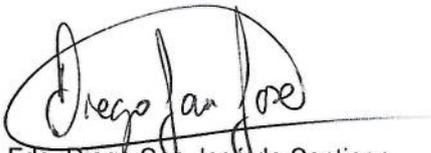
Madrid, 27 de febrero de 2015



Fdo. Jean François Bossy  
Presidente



Fdo. Miguel Oñate Rino  
Vocal



Fdo. Diego San José de Santiago  
Vice Presidente

**ANEXO III Estados Financieros Anuales individuales e informe del auditor  
para el ejercicio 2013**

**FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.  
(SOCIEDAD UNIPERSONAL)**

Informe de auditoría y  
cuentas anuales abreviadas al 31 de diciembre de 2013





## INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

Al Socio Único de Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal) por encargo del Consejo de Administración:

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.U., que comprenden el balance abreviado al 31 de diciembre de 2013, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la formulación de las cuentas anuales abreviadas de la sociedad, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la nota 2 de la memoria abreviada adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales abreviadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales abreviadas y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas, están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2013 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.U. al 31 de diciembre de 2013, así como de los resultados de sus operaciones correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Las cifras correspondientes al ejercicio comprendido entre el 26 de octubre de 2012 y el 31 de diciembre de 2012, que se incluyen a efectos comparativos en cada uno de los estados de las cuentas anuales del ejercicio anterior, no han sido auditadas.

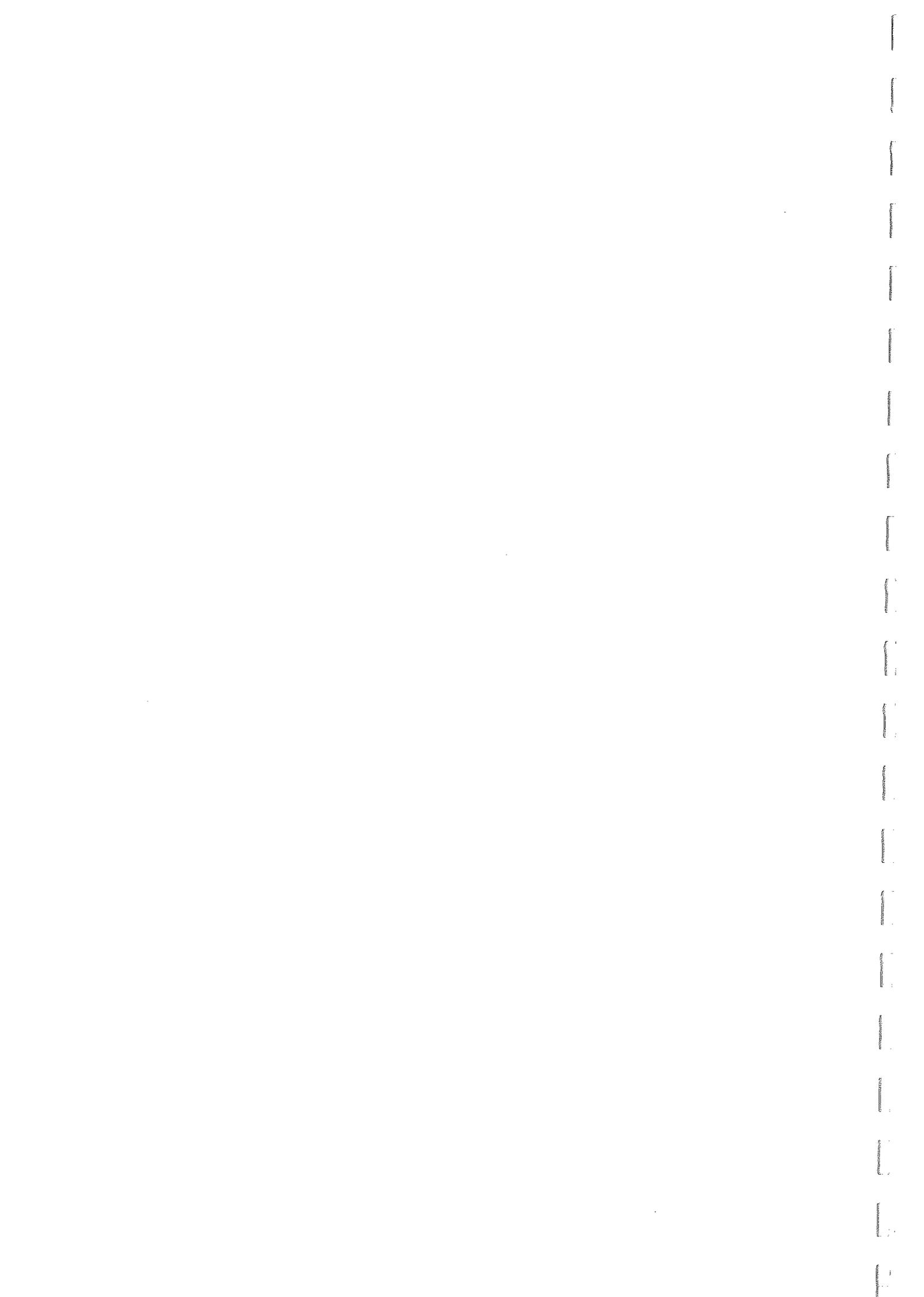
PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

David Calzada Criado  
Socio – Auditor de Cuentas

24 de septiembre de 2014



PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., Torre PwC, Pº de la Castellana 259 B, 28046 Madrid, España  
Tel.: +34 915 684 400 / +34 902 021 111, Fax: +34 913 083 566, [www.pwc.com/es](http://www.pwc.com/es)



BY9093167

01/2014



**FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A (Sociedad Unipersonal)**

**Cuentas Anuales Abreviadas  
correspondientes al ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 2013**

✓

PH

**FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A (Sociedad Unipersonal)****BALANCE ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012  
(Expresadas en Euros)**

	Nota	31.12.2013	31.12.2012 No auditado
<b>Activo No Corriente</b>		<b>15.621.229,18</b>	<b>0,00</b>
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a l/p</b>		<b>15.621.229,18</b>	<b>0,00</b>
Instrumentos de patrimonio	5	15.621.229,18	0,00
<b>Activo Corriente</b>		<b>74.187,51</b>	
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	5	<b>1.368,21</b>	<b>151,85</b>
Otros créditos con las Administraciones Públicas		1.368,21	151,85
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	5	<b>72.819,30</b>	<b>15.000,00</b>
Tesorería		72.819,30	15.000,00
<b>Total Activo</b>		<b>15.695.416,69</b>	<b>15.151,85</b>



BY9093166

01/2014 FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A (Sociedad Unipersonal)

**BALANCE ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**  
 (Expresadas en Euros)

	Nota	31.12.2013	31.12.2012 No auditado
<b>Patrimonio Neto</b>		<b>3.331.453,27</b>	<b>14.163,92</b>
<b>Fondos Propios</b>		<b>3.331.453,27</b>	<b>14.163,92</b>
<b>Capital</b>	<b>6</b>	<b>5.000.000,00</b>	<b>15.000,00</b>
Capital escriturado		5.000.000,00	15.000,00
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>3</b>	<b>(1.667.710,65)</b>	<b>(836,08)</b>
<b>Resultados de ejercicios anteriores</b>	<b>6</b>	<b>(836,08)</b>	<b>0,00</b>
<b>Pasivo Corriente</b>		<b>12.363.963,42</b>	<b>987,93</b>
<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	<b>7</b>	<b>12.351.898,35</b>	<b>903,39</b>
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>7</b>	<b>12.065,07</b>	<b>84,54</b>
Proveedores		11.279,34	
Otras deudas con las Administraciones Públicas		785,73	84,54
<b>Total Patrimonio Neto y Pasivo</b>		<b>15.695.416,69</b>	<b>15.151,85</b>

AM

**FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A (Sociedad Unipersonal)**

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE  
2013 Y 2012**

**(Expresada en Euros)**

	<b>Nota</b>	<b>2013</b>	<b>2012 No auditado</b>
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>10</b>	<b>(11.041,48)</b>	<b>(836,08)</b>
Servicios exteriores		(11.041,48)	(836,08)
<b>Resultado de Explotación</b>		<b>(11.041,48)</b>	<b>(836,08)</b>
<b>Gastos financieros</b>	<b>10</b>	<b>(316.546,25)</b>	<b>0,00</b>
Por deudas con empresas del grupo y asociadas		(316.546,25)	0,00
<b>Variación del valor razonable en instrumentos financieros</b>	<b>5</b>	<b>(1.340.122,92)</b>	<b>0,00</b>
Cartera de negociación y otros		(1.340.122,92)	0,00
<b>Resultado Financiero</b>		<b>(1.656.669,17)</b>	<b>0,00</b>
<b>Resultado Antes de Impuestos</b>	<b>3</b>	<b>(1.667.710,65)</b>	<b>0,00</b>
Impuesto sobre beneficios		0,00	0,00
<b>Resultado del Ejercicio</b>	<b>3</b>	<b>(1.667.710,65)</b>	<b>(836,08)</b>

01/2014



BY9093165

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A (Sociedad Unipersonal)

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012  
(Expresado en Euros)

A) ESTADO ABREVIADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

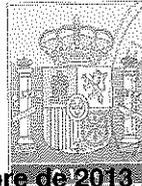
	Nota	2013	2012
<b>A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias</b>	3	(1.667.710,65)	(836,08)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		0,00	0,00
<b>B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I+II+III+IV+V)</b>		0,00	0,00
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		0,00	0,00
<b>C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VI+VII+VIII+IX)</b>		0,00	0,00
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)</b>		<b>(1.667.710,65)</b>	<b>(836,08)</b>

*Am*

**ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**  
(Expresado en Euros)

**B) ESTADO ABREVIADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**

	Capital		Resultado de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
	Escriturado	No exigido			
<b>SALDO, INICIO AÑO 2012</b>					
I. Total ingresos y gastos reconocidos					
II. Operaciones con socios o propietarios					
1) Aumento de capital	60.000,00	(45.000,00)	0,00	(836,08)	(836,08)
<b>SALDO, FINAL AÑO 2012 (No auditado)</b>	60.000,00	(45.000,00)	0,00	0,00	15.000,00
<b>SALDO, INICIO AÑO 2013</b>	60.000,00	(45.000,00)	0,00	(836,08)	14.163,92
I. Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00	(836,08)	14.163,92
II. Operaciones con socios o propietarios	4.940.000,00	45.000,00	0,00	(1.667.710,65)	(1.667.710,65)
1) Aumento de capital	4.940.000,00	0,00	0,00	0,00	4.985.000,00
2) Reducciones de capital.	0,00	0,00	0,00	0,00	4.940.000,00
3) Otras operaciones con socios o propietarios	0,00	45.000,00	0,00	0,00	0,00
III. Otras variaciones de patrimonio neto	0,00	0,00	(836,08)	836,08	45.000,00
<b>SALDO FINAL DEL AÑO 2013</b>	5.000.000,00	0,00	(836,08)	(1.667.710,65)	3.331.453,27



BY9093164

01/2014 MEMORIA ABREVIADA

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2013

**1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA**

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal), en adelante la Sociedad, es una sociedad española con CIF 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 12 de julio de 2013 la Sociedad cambió su domicilio social a Paseo de la Castellana, 110 28046, Madrid mediante escritura otorgada ante notario Fernando Fernandez Medina e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid.

Con fecha 25 de julio de 2013 la Sociedad cambio su denominación social de RUTAR INVESTMENTS, S.A.U. a la actual, mediante escritura otorgada ante notario Fernando Fernandez Medina e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, acogiéndose ese mismo día al régimen 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 ("SOCIMI"), con efectos a partir del 1 de enero de 2013.

Adicionalmente, el día 19 de diciembre de 2013 Fidere Patrimonio Socimi, S.A. cambió nuevamente su domicilio social a calle Acanto, 22 28045, Madrid. Mediante escritura elevada a publico nº 1906 ante el Notario Maria del Rosario de Miguel Roses y debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid.

La Sociedad tiene por objeto social:

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

La Sociedad pertenece en un 100% a la sociedad luxemburguesa SPANISH RESIDENTIAL (REIT) HOLDCO, S.Á.R.L domiciliada en 2-4, rue Eugene Ruppert, L-2453, Luxemburgo. Debidamente inscrita en el registro de comercio de Luxemburgo bajo el numero B 172.931.

La Sociedad es cabecera de un grupo de sociedades, pero no ha formulado cuentas anuales consolidadas por estar dispensada de esta obligación, de acuerdo a la normativa vigente, en razón a la reducida dimensión del grupo (art. 43.1 del Código de Comercio).

La Sociedad al 31 de diciembre de 2013 no tiene personal empleado.

## **2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS**

### **2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad**

Estas cuentas anuales abreviadas se han formulado por el Administrador Único de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, siguiendo los principios contables y las normas de registro y valoración establecidos en el Código de Comercio, de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007, las modificaciones incorporadas a éste mediante el Real Decreto 1159/2010, así como el resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

### **2.2 Imagen fiel**

Las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2013 han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular con los principios y criterios contables en él contenidos de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad habidos durante el ejercicio.

Estas cuentas anuales abreviadas, que han sido formuladas por el Administrador Único de la Sociedad, se someterán a la aprobación del Accionista Único, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

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

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

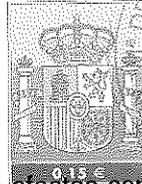
### **2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

En la elaboración de estas cuentas anuales abreviadas se han utilizado estimaciones realizadas por el Administrador Único de la Sociedad. Todas las estimaciones se han efectuado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2013 y 2012, 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 anualmente 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.

La valoración de los activos no corrientes, distintos de los financieros, requiere la realización de estimaciones con el fin de determinar su valor razonable, a los efectos de evaluar un posible deterioro, especialmente de las inversiones inmobiliarias. Para determinar este valor razonable los Administradores de la Sociedad han encargado a un experto independiente la realización de una valoración de las inversiones inmobiliarias en función de una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de dicho activo y utilizando una tasa de descuento apropiada para calcular el valor actual de esos flujos de efectivo.



## 01/2014 2.5 Comparación de la información

Las cuentas anuales abreviadas presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance abreviado, de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, del estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y de la memoria abreviada, además de las cifras del ejercicio 2013, las correspondientes al ejercicio anterior, si bien las mismas no son comparables como consecuencia de que las actividades de la Sociedad como matriz de un grupo de sociedades comenzó en el ejercicio 2013. Las cifras del ejercicio 2012 no han sido sometidas a auditoría.

## 2.6 Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance abreviado, de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y del estado abreviado de cambios en el patrimonio neto, estos estados se presentan de forma agrupada, recogiendo los análisis requeridos en las notas correspondientes de la presente memoria abreviada.

## 2.7 Principio de empresa en funcionamiento

Al 31 de diciembre de 2013, la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo de 12.289.775,91 euros, como consecuencia de las deudas con empresas del grupo. No obstante el Administrador Único ha formulado estas cuentas anuales abreviadas de acuerdo al principio de empresa en funcionamiento por haber sido comunicado con fecha 27 de febrero de 2014 por Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à.r.l., Socio Único de Sociedad, su compromiso de prestar el apoyo financiero necesario a la Sociedad hasta que ésta reequilibre su situación financiera. Asimismo el 28 de febrero de 2014 la Sociedad y su Accionista único acordaron la cancelación del préstamo referido anteriormente en los términos referidos en la nota 16 de la presente memoria abreviada.

## 3. DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO

El Administrador Único de la Sociedad propondrá al Accionista Único la distribución de las pérdidas del ejercicio 2013 a la cuenta de "Resultados negativos de ejercicios anteriores", para su compensación en ejercicios futuros, tal como sigue:

	2013	2012
Resultado del ejercicio	(1.667.710,65)	(836,08)
<b><u>Distribución:</u></b>		
Resultado de ejercicios anteriores	(1.667.710,65)	(836,08)

### 3.1 Limitaciones para la distribución de dividendos

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuable al Accionista Único.

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, sólo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa ni indirecta. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que ese valor del patrimonio neto de la Sociedad fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de estas pérdidas.

AMB

### **3.2 Reparto obligatorio de dividendos**

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

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

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales abreviadas de los ejercicios 2013 y 2012, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

### **4.1 Activos financieros**

#### Clasificación

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

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

#### Valoración inicial

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

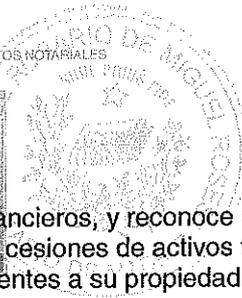
#### Valoración posterior

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

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

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

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



BY9093162

01/2014

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

#### 4.2 Pasivos financieros

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

Los instrumentos financieros derivados de pasivo se valoran a su valor razonable, siguiendo los mismos criterios que los correspondientes a los activos financieros mantenidos para negociar descritos en el apartado anterior.

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

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

#### 4.3 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

En este epígrafe del balance abreviado 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 de la Sociedad.

#### 4.4 Transacciones en moneda extranjera

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

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

#### 4.5 Impuesto sobre beneficios

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 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 la Sociedad 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.

Con fecha 25 de julio de 2013, y con efectos a partir del 1 de enero de 2013 la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada por su Accionista Único de acogerse al régimen fiscal especial de SOCIMI.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que 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 25 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo. 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 11/2009, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Texto Refundido de Ley del Impuesto sobre Sociedades.

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

La aplicación del régimen de SOCIMI anteriormente descrito se efectuará durante el ejercicio 2013 sin perjuicio de que, durante el mismo, la Sociedad no cumpla con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma para su aplicación, ya que, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 11/2009 del régimen SOCIMI, la Sociedad dispone de un periodo de dos años desde la fecha de la opción por la aplicación del régimen para cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos por la norma.

#### **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. Los ingresos por alquileres se reconocen linealmente durante el periodo de duración del contrato.

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 cuando se establece el derecho a recibir el cobro. No obstante lo anterior, si los dividendos distribuidos procedan de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición no se



BY9093161

01/2014 reconocen como ingresos, minorando el valor contable de la inversión.

#### 4.7 Provisiones y contingencias

El Administrador Único de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales abreviadas 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 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 abreviada.

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.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

#### 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 abreviado 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 partes vinculadas se contabilizan de acuerdo con las normas de valoración detalladas anteriormente. La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado.

## 5. INVERSIONES FINANCIERAS

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

#### Instrumentos de patrimonio

El detalle y movimiento de este epígrafe del balance abreviado durante los ejercicios 2013 y 2012 es el siguiente (en euros):

Ejercicio 2013:

	31.12.2012	Altas	Bajas	31.12.2013
<b>Instrumentos de patrimonio:</b>				
Coste	-	16.961.352,10	-	16.961.352,10
Deterioro	-	(1.340.122,92)	-	(1.340.122,92)
<b>Total</b>	-	<b>15.621.229,18</b>	-	<b>15.621.229,18</b>

Durante el ejercicio 2013 la Sociedad ha realizado las siguientes operaciones:

Altas:

- Con fecha 21 de junio de 2013 la Sociedad procedió a adquirir el 100% de participaciones de la sociedad Fidere Vivienda, S.L.U (antes Wetest Investments, S.L.U) compuesta por 3.000 participaciones sociales, números del 1 al 3.000, ambos inclusive, a un euro de valor nominal cada una, por un total de 3.000 euros.
- Asimismo, con la misma fecha 21 de junio de 2013 adquirió el 100% de participaciones de la sociedad Fidere Comunidad, S.L.U (antes Rofilia Investments, S.L.U) compuesta por 3.000 participaciones sociales, números del 1 al 3.000, ambos inclusive, a un euro de valor nominal cada una, por un total de 3.000 euros.
- Con fecha 29 de octubre de 2013 decidió aumentar el capital de la sociedad Fidere Vivienda, S.L.U en 1 euro, mediante la creación de una participación social, de un euro de valor nominal, la numero 3.001. Dicho aumento se realizó con una prima de asunción de 12.035.351,10 euros por la nueva participación. Sumando en su conjunto capital más prima la cifra de 12.035.352,10 euros. Dicho aumento ha sido inscrito en el registro mercantil de madrid con fecha 21 de febrero de 2014 bajo el tomo 30746, folio 102, sección 8ª hoja M553284 asiento 8.
- Posteriormente, con fecha 19 de noviembre de 2013 procedió a realizar un segundo aumento de capital de la sociedad Fidere Vivienda, S.L.U en 1 euro, mediante la creación de una participación social, de un euro de valor nominal, la numero 3.002. Dicho aumento se realizó con una prima de asunción de 4.919.999 euros por la nueva participación. Sumando en su conjunto capital más prima la cifra de 4.920.000 euros. Dicho aumento ha sido inscrito en el registro mercantil de madrid con fecha 21 de febrero de 2014 bajo el tomo 30746, folio 102, sección 8ª hoja M553284 asiento 9.

La información más significativa relacionada con las empresas del grupo al cierre de los ejercicios 2013 y 2012 es la siguiente:



BY9093160

01/2014

Ejercicio 2013:

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación	Euros						
		Capital	Prima de asunción	Resultado ejercicio	Total Patrimonio	Coste	Valor en Libros Deterioro	Valor Neto Contable
<b>Fidere Vivienda, S.L.U</b> Calle Acanto, 22, Madrid Arrendamiento de inmuebles	100%	3.002,00	16.955.350,10	-1.337.122,92	15.621.229,18	16.958.352,10	-1.337.122,92	15.621.229,18
<b>Fidere Comunidad, S.L.U</b> Calle Acanto, 22 Madrid Arrendamiento de inmuebles	100%	3.000,00		-20.899,35	-17.899,35	3.000,00	-3.000,00	-
<b>Total</b>		<b>6.002,00</b>	<b>16.955.350,10</b>	<b>-1.358.022,27</b>	<b>15.603.329,83</b>	<b>16.961.352,10</b>	<b>-1.340.122,92</b>	<b>15.621.229,18</b>

*(Handwritten mark)*

## **5.2 Otras deudas a cobrar**

En el epígrafe de otras deudas a cobrar se encuentra el importe de hacienda pública deudora por IVA que para el 31 de diciembre de 2013 alcanzó 1.368,21 euros (151,85 euros para el 31 de diciembre de 2012).

## **5.3 Efectivo y otros equivalentes**

El saldo de tesorería al 31 de diciembre de 2013 era 72.819,30 Euros y se corresponde a una cuenta que mantenía la Sociedad con el banco BBVA.

## **6. PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS**

La Sociedad se constituyó el 26 de octubre de 2012 con un capital social de 60.000 euros, representados por 60.000 acciones de un euro de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del 1 al 60.000, ambos inclusive, que son suscritas y desembolsadas por el Accionista Único, Auxadi Servicios de Mediación, S.L. (Sociedad Unipersonal), en un importe correspondiente al 25% del valor nominal de cada una de dichas acciones, en concreto un importe de 15.000 euros.

Con fecha 21 de junio de 2013, el Accionista Único de la Sociedad transmite la totalidad de las acciones de la Sociedad a Tethys Investment, S.à.r.l, sociedad domiciliada en Luxemburgo, pasando a ser dicha entidad el nuevo Accionista Único de la Sociedad.

Con fecha 17 de julio de 2013 la sociedad luxemburguesa Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à.r.l domiciliada en 2-4, Rue Eugene Rupert, L-2453 de Luxemburgo adquirió por título de compraventa las acciones que representan el 100% del capital social de la sociedad Fidere Patrimonio Socimi, S.A a la sociedad Tethys Investment, S.à.r.l mediante contrato privado de esta misma fecha.

El 25 de julio de 2013 dicho Accionista Único decide desembolsar el capital pendiente de desembolso al momento de la constitución por importe de 45.000 euros, asimismo, procede a aumentar el capital social de la Sociedad en 4.940.000 euros, mediante la emisión de 4.940.000 nuevas acciones a un euro de valor nominal cada una de ellas, y numeradas correlativamente de la 60.001 a la 5.000.000 ambos inclusive. Quedando el capital social de la sociedad fijado en 5.000.000 euros dividido en 5.000.000 acciones nominativas de un euro de valor nominal cada una.

De esta forma, al 31 de diciembre de 2013 el Accionista Único de la Sociedad es Spanish Residential (REIT), Holdco, S.a.r.l., sociedad luxemburguesa, que ostenta el 100% del capital social de la Sociedad que asciende a 5.000.000 euros, representado por 5.000.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

Las acciones de la Sociedad no cotizan en bolsa.

### **6.1 Reserva legal**

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad anónima debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, 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.

Al 31 de diciembre de 2013 la reserva legal de la Sociedad no se encuentra constituida.



BY9093159

01/2014

**7. PASIVOS FINANCIEROS****7.1 Pasivos financieros**

El desglose de estos epígrafes del balance abreviado al 31 de diciembre de 2013 y 2012 atendiendo a las diferentes categorías de los pasivos financieros es el siguiente:

	Euros	
	A corto plazo	
	2013	2012
Deudas con empresas del grupo	12.351.898,35	903,39
<b>Total</b>	<b>12.351.898,35</b>	<b>903,39</b>

En el epígrafe "Deudas con empresas del grupo" al 31 de diciembre de 2013 la Sociedad registra un préstamo que posee con su Accionista Único Spanish Residential (REIT), Holdco, S.a.r.l. con las siguientes características:

- Con fecha 28 de octubre de 2013 la sociedad recibió un préstamo por importe de 12.035.352,10 de la sociedad Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à.r.l con el propósito de que esta procediera a aumentar el capital y asumir la prima de asunción de su participada Fidere Vivienda, S.L.U en un 1 euro y 12.035.351,10 euros respectivamente.
- El tipo de interés aplicable es un interés fijo del 15% anual calculado sobre el principal pendiente.
- El vencimiento del prestamó es el 28 de octubre de 2014 pero el mismo podrá ser renovado automáticamente, por un año contado a partir de la fecha de vencimiento hasta un máximo de 5 años si ninguna de las partes realiza una manifestación escrita con un mes de anticipación de querer terminar dicho contrato de préstamo entre ambas partes.

El intereses devengado al 31 de diciembre de 2013 alcanzó 316.546,25 euros.

El prestamo reflejado a corto plazo en este epígrafe al 31 de diciembre de 2012 por importe de 903,39 euros, correspondia con un prestamó que poseía la sociedad con el accionista único Auxadi contable y consultores que poseía la sociedad antes de la compra-venta de las participaciones sociales por parte de Spanish Residential (REIT), Holdco, S.a.r.l y antes de la compraventa de la Sociedad fue cancelado en su totalidad.

**7.1 Acreedores comerciales y otras deudas a pagar a Corto Plazo**

El detalle de "Acreedores comerciales y otras deudas a pagar" a 31 de diciembre:

	Euros	
	2013	2012
Proveedores	6.279,34	-
Facturas pendientes de recibir	5.000,00	-
Hacienda Publica IRPF por pagar	785,73	84,54
<b>Total</b>	<b>12.065,07</b>	<b>84,54</b>

## 7.2 Información sobre aplazamiento del pago realizado a proveedores

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 15/2010 por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, la información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores es la siguiente:

	Pagos realizados y pendientes de pago (Euros)			
	2013		2012	
	Importe	%	Importe	%
Realizados dentro del plazo máximo legal	952,16	100%	903,39	100%
Resto	-	-	-	-
<b>Total pagos del ejercicio</b>	<b>952,16</b>	<b>100%</b>	<b>903,39</b>	<b>100%</b>
PMPE (días) de pagos	-	-	-	-
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	209,67	-	-	-

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a aquellos que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos al epígrafe "Proveedores" del pasivo corriente del balance abreviado.

El plazo medio ponderado excedido (PMPE) de pagos se ha calculado como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos de cada uno de los pagos a proveedores realizados en el ejercicio con un aplazamiento superior al respectivo plazo legal de pago y el número de días de aplazamiento excedido del respectivo plazo, y en el denominador por el importe total de los pagos realizados en el ejercicio con un aplazamiento superior al plazo legal de pago.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad 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 en el ejercicio 2013 y 75 para el ejercicio 2012.



BY9093158

01/2014

## 8. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

### 8.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2013 y 2012 es la siguiente:

	Euros	
	2013	2012
<b>Saldos deudores:</b>		
Hacienda Pública deudora por IVA	1.368,21	151,85
<b>Total</b>	<b>1.368,21</b>	<b>151,85</b>
<b>Saldos acreedores:</b>		
Hacienda Pública acreedora por IRPF	785,73	84,54
<b>Total</b>	<b>785,73</b>	<b>84,54</b>

### 8.2 Cálculo del Impuesto de Sociedades

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

	Euros	
	2013	2012
<b>Resultado contable antes de impuestos</b>	<b>-1.667.710,65</b>	<b>-836,08</b>
<b>Diferencias Permanentes (Provisiones de cartera)</b>	1.340.122,92	-
<b>Base imponible negativa</b>	<b>-327.587,73</b>	<b>-836,08</b>

### 8.3 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2013 la Sociedad tiene abiertos a inspección todos los ejercicios desde su constitución. El Administrador Único 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.

AW

## 9. EXIGENCIAS INFORMATIVAS DERIVADAS DE LA CONDICIÓN DE SOCIMI. LEY 11/2009

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, se detalla a continuación la siguiente información:

- Al 31 de diciembre de 2013 no existen reservas procedentes de ejercicios anteriores de la Sociedad ni de sus participadas. Por lo tanto, no corresponde el desglose de las mismas. Por el mismo motivo, tampoco se han distribuido dividendos con cargo a reservas.
- Asimismo, dado que durante el ejercicio 2013 la Sociedad no ha generado beneficio contable susceptible de distribución mediante el reparto de dividendos y no se han distribuido dividendos con cargo a beneficios.
- Respecto a los requisitos de inversión regulados en el artículo 3 de la Ley de SOCIMI, se pone de manifiesto que la Sociedad tiene invertido, al menos el 80% del valor del activo en participaciones en el capital de entidades de las reguladas en el artículo 2.1.c de la Ley de SOCIMIs.

En este sentido cabe mencionar lo siguiente:

- o La fecha de adquisición y detalle de las participaciones en el capital de entidades de las reguladas en el artículo 2.1.c de la Ley de SOCIMIs (esto es, residentes o no en territorio español que tengan el mismo objeto social y que estén sometidas al mismo régimen en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de dividendos) se encuentran detallados en la Nota 5.1 de esta memoria abreviada.

## 10. INGRESOS Y GASTOS

### 10.1 Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta abreviada de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2013 y 2012 es el siguiente:

	Euros	
	2013	2012
Servicios legales	3.787,06	836,08
Servicios de Contabilidad	2.062,25	-
Servicios de auditoría	5.000,00	-
Servicios bancarios	192,17	-
<b>Total</b>	<b>11.041,48</b>	<b>836,08</b>

Los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad corresponden a PriceWaterhouseCoopers Auditores, S.L

### 10.2 Gastos financieros

Los gastos financieros se corresponden con los intereses devengados al 31 de diciembre de 2013 del préstamo que posee la sociedad con su Accionista Único Spanish Residential (REIT), Holdco, S.a.r.l. por importe de 316.546,25 euros (ver nota 5.1)



BY9093157

01/2014

## 11. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

El detalle de los saldos mantenidos con empresas del Grupo y asociadas durante el ejercicio 2013 así como el detalle de las principales transacciones realizadas con dichas sociedades se indica a continuación:

	Euros	
	Acreeedores	Gastos
	Corto Plazo	Gastos financieros (Nota 10.2)
	Financieros (Nota 7.1)	
Spanish Residential (REIT), Holdco S.a.r.l. Fidere Vivienda, S.L.U. Fidere Comunidad, S.L.U.	12.351.898,35	316.546,25
<b>Total</b>	<b>12.351.898,35</b>	<b>316.546,25</b>

Asimismo, los administradores de la Sociedad consideran que las operaciones con vinculadas se realizan según condiciones de mercado.

### 14.1 Retribuciones al Administrador Único y a la Alta Dirección

Durante los ejercicios 2013 y 2012, el Administrador Único de la Sociedad no ha percibido retribución alguna en concepto de sueldos, dietas o remuneraciones por participación en beneficios o primas. 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 del Administrador Único.

La Sociedad no tiene firmados contratos de Alta Dirección.

### 14.2 Detalle de participaciones en sociedades con actividades similares y realización por cuenta propia o ajena de actividades similares por parte de Administradores

De acuerdo con el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, el Administrador Único ha comunicado que no se encuentran en ninguna situación de conflicto directo o indirecto, en relación con el interés de la Sociedad.

Asimismo, el Administrador Único ha comunicado debidamente su participación directa o indirecta que, tanto ellos como las personas vinculadas a que se refiere el artículo 231 de la Ley de Sociedades de Capital, tuviera en el capital de una sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituya el objeto social 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.

## 15. INFORMACION 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.

## **16. HECHOS POSTERIORES**

Con fecha 28 de febrero de 2014 la sociedad acordó la cancelación del préstamo que esta posee con su Accionista Único Spanish Residential (REIT), Holdco, S.a.r.l. por importe de 12.035.352,10 euros de principal más los correspondientes intereses devengados hasta 28 de febrero de 2014 los cuales ascendían a 608.362,32 euros, ya que ambas partes declararon vencido dicho préstamo. Todo esto con el fin de llevar a cabo una ejecución de ampliación de capital por compensación de créditos, la cual a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales se encuentra en curso, no habiéndose ejecutado aun dicha compensación.

Adicionalmente, al hecho plasmado en el párrafo anterior no han existido otros hechos que a juicio del Administrador Único tenga un efecto relevante en las presentes cuentas anuales abreviadas.

## **18. HONORARIOS DE AUDITORIA**

Los honorarios devengados durante el ejercicio por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas y por otros servicios de verificación ascendieron a 5.000 euros; a 31 de diciembre de 2013.



BY9093156

01/2014

Formulación de Cuentas Anuales Abreviadas  
correspondientes al ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 2013

El Consejo de Administración de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal), con fecha 31 de marzo de 2014 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular las cuentas anuales del ejercicio 2013. Las cuentas vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Madrid, 31 de marzo de 2014

Fdo: Jean-François Bossy  
Presidente

Fdo. Farhad Mawji-Karim  
Consejero

Fdo: Alfonso Benavides Grases  
Secretario no consejero

Fdo. Diana Hoffmann Solveig  
Consejero

"En su condición de No Consejero,  
D. Alfonso Benavides, firma las  
presentes cuentas a los meros y  
exclusivos efectos de verificar si  
las mismas se encuentran suscritas  
por los consejeros de la sociedad".



BY9093155

01/2014



Formulación de Cuentas Anuales Abreviadas  
correspondientes al ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 2013

*El Consejo de Administración de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. (Sociedad Unipersonal), con fecha 31 de marzo de 2014 y en cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular las cuentas anuales del ejercicio 2013. Las cuentas vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.*

Madrid, 31 de marzo de 2014

Fdo: Jean-Francois Bossy  
Presidente

Fdo. Farhad Mawji-Karim  
Consejero

Fdo: Alfonso Benavides Grases  
Secretario no consejero

Fdo. Diana Hoffmann Solveig  
Consejero

*"En su condición de No Consejero,  
D. Alfonso Benavides, firma las  
presentes cuentas a los meros y  
exclusivos efectos de verificar si  
las mismas se encuentran suscritas  
por los consejeros de la sociedad".*

Yo, **MARIA DEL ROSARIO DE MIGUEL ROSES**, Notario del Ilustre Colegio de Madrid. -----

**DOY FE:** Que el presente TESTIMONIO, es fotocopia fiel y exacta del documento original, que tengo a la vista y devuelvo, y dejo extendido en trece folios de Papel Exclusivo para Documentos Notariales, de la serie BY, números el presente y los doce siguientes en orden correlativo, quedando anotada la presente en mi Libro Indicador del año 2014, sección 2ª, con el número 883 de asiento. -----  
Madrid a dieciocho de septiembre de dos mil catorce.



*Maria del Rosario de Miguel Roses*

## **ANEXO IV Informe de valoración independiente de la Compañía**

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

Opinión sobre valor razonable

MARZO 2015

**EXPEDIENTE N°:** 2015-06569/08

**FINALIDAD:** Valor razonable para integración en el MAB

**FECHA EJECUCIÓN:** 13-03-2015

**FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.**  
Acanto, 22, 28045 Madrid  
CIF - A-86577996

Madrid, 13 de Marzo de 2015

Siguiendo sus instrucciones, acordadas a través de la propuesta realizada con fecha 17 de febrero de 2015, GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. (**gesvalt**) ha procedido al análisis del valor razonable de la sociedad FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A., de acuerdo al contexto de integración que la propia sociedad está desarrollando para su integración en el Mercado Alternativo Bursátil.

En base a ello, la finalidad del presente informe es la de la aportación de nuestra opinión como experto independiente de acuerdo al requisito exigido por parte de Bolsas y Mercados Españoles, Sistemas de Negociación, S.A., en su circular 2/2013, en su apartado 2.6.5.

A continuación les presentamos el resultado del estudio y análisis que hemos realizado.

# ÍNDICE

---

	Pág.
<b>1. OBJETO Y ALCANCE .....</b>	<b>1</b>
1.1. Objeto.....	1
1.2. Alcance - Información dispuesta.....	2
1.3. Normativa .....	3
<b>2. INFORMACIÓN DE LA SOCIEDAD “FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.” .....</b>	<b>4</b>
2.1. Información general .....	4
2.2. Información general Régimen SOCIMI.....	5
2.3. Información financiera .....	7
2.4. Análisis de la gestión de la sociedad.....	9
<b>3. TEORÍA SOBRE VALORACIÓN DE EMPRESAS .....</b>	<b>12</b>
3.1. Introducción.....	12
3.1.1. Descuento de Flujos de Caja (Discounted Cash Flow) .....	12
3.1.2. Análisis de múltiplos de negocios similares .....	13
3.1.3. Análisis de múltiplos de transacciones similares.....	13
3.1.4. Valor neto patrimonial ajustado por plusvalías latentes .....	13
3.2. Metodología utilizada.....	13
<b>4. VALORACIÓN .....</b>	<b>14</b>
4.1. Identificación de los activos relevantes.....	14
4.2. Ajustes a valor de mercado de inversiones inmobiliarias .....	15
4.2.1. Cartera de activos .....	16
4.2.2. Metodología de valoración .....	19
4.2.3. Valoración .....	27
4.3. Costes de estructura.....	30
4.4. Ajuste fiscal derivado de la plusvalía.....	30
4.5. Hechos posteriores.....	32
4.5.1. Ampliación de Capital A).....	32
4.5.2. Ampliación de Capital Fidere Vivienda 2, S.L. ....	33
4.5.3. Ampliación de Capital EGICAM Plan Joven, S.L. ....	33
4.5.4. Cesión de Créditos y posterior Condonación .....	33
4.5.5. Ampliación de Capital B) .....	34
4.5.6. Conclusiones y afectación de hechos posteriores.....	35
4.6. Resultado de la valoración .....	36
<b>5. CONCLUSIÓN .....</b>	<b>38</b>

## 1. OBJETO Y ALCANCE

### 1.1. Objeto

El objeto del presente informe es aportar un informe como experto independiente relativo al valor razonable de la sociedad FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A., en relación con su situación actual, y asumiendo tanto la información contable más reciente con la que se cuenta como con los hechos posteriores a dicha información que han podido ser conocidos.

A su vez, el presente escrito intenta servir como herramienta de opinión de valor externa e independiente que cumpla el requisito exigido por la Circular 2/2013, relativa al régimen aplicable a las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) cuyos valores se incorporen al mercado alternativo bursátil, en su apartado 2.6.5.

De esta manera, el presente informe incorpora una valoración que se considera realizada de acuerdo a criterios internacionalmente reconocidos, entendiéndose como fin último la determinación del valor razonable de la sociedad, entendiéndose por este *“el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado en la fecha de la medición<sup>1</sup>”*.

En base a lo anterior, para la valoración de la citada explotación han sido analizadas la información contable y patrimonial aportada directamente por el peticionario, y se tienen en cuenta las directrices marcadas por la *NIIF 13 de Medición del Valor Razonable*, así como aquellas que dentro del Red Book de RICS® (Royal Institution of Chartered Surveyors) le son de aplicación<sup>2</sup>.

Por tanto, el valor razonable es una medición basada en el mercado, no una medición específica de la entidad. Para algunos activos y pasivos, pueden estar disponibles transacciones de mercado observables o información de mercado, pero para otros, pueden no estar disponibles transacciones de mercado observables e información de mercado. Sin embargo, el objetivo de una medición del valor razonable en ambos casos es el mismo, estimar el precio al que tendría lugar una transacción ordenada para vender el activo o transferir el pasivo entre participantes de mercado en la fecha de la medición en condiciones de mercado presentes (es decir, un precio de salida en la fecha de la medición desde la perspectiva de un participante de mercado que mantiene el activo o debe el pasivo).

A su vez, es necesario destacar que una valoración de empresa se un procedimiento fundamentado en una metodología y un proceso objetivos y generalmente aceptados, con el

---

<sup>1</sup> NIIF 13 Medición del valor razonable

<sup>2</sup> En base al cumplimiento de las NP1 Y NP2 así como a la OBPVA3 y sus extensiones sobre las Normas internacionales de valoración (NIV).

conocimiento de que se trata de un valor teórico, aproximado al precio de mercado, que no considera los componentes subjetivos, de sinergia, logísticos, de oportunidad o especulativos que intervienen en la composición del precio de cierre de cualquier operación de compraventa.

El valor es explícitamente “estimado” o posible, obtenido bajo el principio de independencia y mediante el empleo de asunciones y cálculos libres de influencias, con la finalidad de ayuda a la toma de decisiones, y con este objeto se pretenderá aportar nuestras conclusiones al respecto.

## 1.2. Alcance - Información dispuesta

En el transcurso del estudio hemos tenido acceso a la siguiente información:

### Información aportada por el peticionario:

- Balance y Cuenta de Pérdidas y Ganancias de la sociedad FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A., correspondientes al ejercicio 2014, individuales y consolidados.
- Memoria a incorporar en las cuentas anuales de la sociedad objeto de valoración correspondiente al ejercicio 2014, tanto de la sociedad individual como del consolidado.
- Balances y cuentas de pérdidas y ganancias de las sociedades filiales de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A., correspondientes a la fecha de cierre 2014.
- Listado de los principales activos inmobiliarios residenciales comerciales y terciarios que posee la sociedad.
- Información complementaria de los activos propiedad de la sociedad, tal como la dirección superficies, datos catastrales y registrales de los distintos elementos.
- Información verbal sobre el soporte de los saldos contables de la sociedad.
- Información específica relativa a determinados hechos posteriores acaecidos en el mes de febrero de 2015, sobre el capital de la sociedad sometida análisis y el de sus filiales, así como operaciones con los préstamos vinculados con el accionista reflejados en las cuentas de 2014.

### Otra información:

- Informes de valoración realizados por Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. sobre los activos propiedad de las filiales de la compañía.
- Bases de datos e informes recientes de valoración de GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.
- Informaciones públicas de entidades oficiales: Instituto Nacional de Estadística, Banco de España, Ministerio de Economía y Hacienda, etc.

La información utilizada procede de las fuentes indicadas y la consideramos como fiable, empleándola para realizar nuestra opinión de valor.

A su vez, vemos necesario destacar que la labor del presente informe no es fiscalizar el origen de las partidas recogidas en la contabilidad aportada, las cuales son asumidas como dato para el presente trabajo. Por esta razón, las conclusiones adoptadas se encuentran íntimamente ligadas a la veracidad de la información aportada.

### 1.3. Normativa

Para su valoración se tiene en cuenta fundamentalmente la siguiente normativa:

- Circular 2/2013, relativa al régimen aplicable a las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI)
- NIIF 13 de Medición de Valor Razonable
- IVS (Normas Internacionales de Valoración) emitidas por el IVSC.
- Red Book emitido por RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors).

A su vez, cabe destacar las siguientes disposiciones:

- Jerarquía de valor: En base a la NIIF 13. Y para incrementar la coherencia y comparabilidad de las mediciones del valor razonable realizadas, se han tenido en cuenta las disposiciones de la norma relativas a la aplicación de variables de niveles 1, 2 o 3 según el caso.
- Metodología de valoración: Se recogen los métodos ubicados en los siguientes apartados de la norma;
  - NIIF 13: Técnicas de valoración recogidas en los párrafos 61 a 66 de la norma.
  - IVS 200: Métodos de aproximación recogidos en los apartados C13 - C30
  - Red Book (RICS): OBPVA 3, sobre valoraciones de empresas e intereses de empresas, apartado 7.
- Acogimiento de la sociedad al régimen especial de las SOCIMI: Se asume la regulación de la sociedad a través de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, gracias a la cual se entiende que el funcionamiento actual y futuro de la sociedad cumplirá con la obligaciones requeridas por dicha ley en materia de:
  - Objeto Social
  - Obligación de inversión
  - Obligación de negociación en mercado regulado
  - Obligación de distribución de resultado
  - Obligación de información
  - Capital mínimo

## 2. INFORMACIÓN DE LA SOCIEDAD “FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.”

### 2.1. Información general

Nombre: FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

Datos principales: CIF: A-86577996.  
Calle Acanto, 22, 28045 Madrid

Objeto social: Se concreta en los siguientes apartados:

- La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- 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.
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.
- La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Institución de Inversión Colectiva.

Situación actual: Se trata de un grupo de sociedades claramente definidas en el marco de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria. El grupo lo compone la sociedad matriz FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A., y las filiales FIDERE VIVIENDA, S.L., FIDERE VIVIENDA 2, S.L., FIDERE COMUNIDAD, S.L. Y EGICAM PLAN JOVEN, S.L.

A su vez, a fecha actual el Accionista Único de la Sociedad Dominante es la sociedad luxemburguesa Spanish Residential (Reit) Holdco, S.a.r.l. domiciliada en 2-4, rue Eugene Ruppert, L-2453, Luxemburgo.

## 2.2. Información general Régimen SOCIMI

La Sociedad valorada bajo consolidación (y por tanto, también sus sociedades dependientes) 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. El artículo 3 de dicha Ley, modificado por la nueva Ley, establece los requisitos de inversión de este tipo de Sociedades, a saber:

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento 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.

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

2. 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 esta Ley.

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad 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 de la sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.
- b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por 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 Ley, deberán mantenerse en el activo de la sociedad al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

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

Al cierre del ejercicio 2014 los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que el Grupo cumple con todos los requisitos establecidos por la citada Ley.

El incumplimiento de tal condición supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente. Además, la Sociedad estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

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

- a) 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 sociedad durante 7 años, sino sólo un mínimo de 3.

- b) 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.
- c) 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 al 80%.

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.

### 2.3. Información financiera

El balance actual consolidado, sobre el que se establece la base de la valoración (a diciembre de 2014), recoge las siguientes partidas:

<b>BALANCE</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>ACTIVO</b>		
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>204.110.467,00 €</b>	<b>76.273.996,00 €</b>
Inversiones inmobiliarias	203.387.278,00 €	75.943.626,00 €
Terrenos	76.218.883,00 €	40.635.010,00 €
Construcciones	127.168.395,00 €	35.308.616,00 €
Inversiones financieras a largo plazo	723.189,00 €	330.370,00 €
Otros activos financieros	723.189,00 €	330.370,00 €
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>6.249.025,00 €</b>	<b>12.180.612,00 €</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.706.677,00 €	747.097,00 €
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	863.425,00 €	119.723,00 €
Deudores varios	798.486,00 €	626.006,00 €
Otros créditos con las Administraciones Públicas	44.766,00 €	1.368,00 €
Inversiones financieras a corto plazo	0,00 €	6.000.000,00 €
Otros activos financieros	0,00 €	6.000.000,00 €
Periodificaciones a corto plazo	8.196,00 €	0,00 €
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	4.534.152,00 €	5.433.515,00 €
Tesorería	4.534.152,00 €	5.433.515,00 €
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>210.359.492,00 €</b>	<b>88.454.608,00 €</b>

<b>BALANCE</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b><u>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</u></b>		
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>7.891.227,00 €</b>	<b>3.313.554,00 €</b>
<b>FONDOS PROPIOS</b>	<b>7.891.227,00 €</b>	<b>3.313.554,00 €</b>
Capital	5.000.002,00 €	5.000.000,00 €
Prima de emisión	2.889.071,00 €	0,00 €
Reservas en sociedades consolidadas por integración global	-17.899,00 €	0,00 €
Otras reservas de la Sociedad Dominante	-1.668.547,00 €	-836,00 €
Resultado del ejercicio	1.688.600,00 €	-1.685.610,00 €
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>172.190.824,00 €</b>	<b>58.982.267,00 €</b>
Provisiones a largo plazo	443.722,00 €	0,00 €
Otras provisiones	443.722,00 €	0,00 €
Deudas a largo plazo	79.833.716,00 €	31.776.085,00 €
Deudas con entidades de crédito	59.404.824,00 €	23.427.853,00 €
Otros pasivos financieros	20.428.892,00 €	8.348.232,00 €
Deudas con empresas vinculadas a largo plazo	91.913.386,00 €	27.206.182,00 €
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>30.277.441,00 €</b>	<b>26.158.787,00 €</b>
Deudas a corto plazo	6.428.073,00 €	6.962.849,00 €
Deudas con entidades de crédito	6.335.351,00 €	6.879.968,00 €
Otros pasivos financieros	92.722,00 €	82.881,00 €
Deudas con empresas vinculadas a corto plazo	22.806.014,00 €	13.910.819,00 €
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.043.354,00 €	5.285.119,00 €
Proveedores	808.097,00 €	5.032.414,00 €
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	202.255,00 €	116.910,00 €
Otras deudas con las Administraciones Públicas	14.291,00 €	135.795,00 €
Anticipos de clientes	18.711,00 €	0,00 €
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>210.359.492,00 €</b>	<b>88.454.608,00 €</b>

<b>CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b><u>OPERACIONES CONTINUADAS</u></b>		
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>5.544.154,00 €</b>	<b>875.454,00 €</b>
Ventas	5.544.154,00 €	875.454,00 €
Otros gastos de explotación	-3.557.594,00 €	-780.831,00 €
Servicios exteriores	-2.641.004,00 €	-780.831,00 €
Tributos	-916.590,00 €	0,00 €
Amortización del inmovilizado	-939.103,00 €	-118.089,00 €
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	82.881,00 €	26.833,00 €
Otros resultados	293.600,00 €	4.306,00 €
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>1.423.938,00 €</b>	<b>7.673,00 €</b>
Ingresos financieros	8.269.982,00 €	0,00 €
De valores negociables y otros instrumentos financieros	0,00 €	0,00 €
En terceros	8.269.982,00 €	0,00 €
Gastos financieros	-8.004.643,00 €	-1.693.283,00 €
Por deudas con empresas vinculadas	-7.033.341,00 €	-1.545.804,00 €
Por deudas con terceros	-971.302,00 €	-147.479,00 €
Diferencias de cambio	-677,00 €	0,00 €
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>264.662,00 €</b>	<b>-1.693.283,00 €</b>
<b>RESULTADO CONSOLIDADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>1.688.600,00 €</b>	<b>-1.685.610,00 €</b>
<b>RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO</b>	<b>1.688.600,00 €</b>	<b>-1.685.610,00 €</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO ATRIB. A LA SOCIEDAD DOMINANTE</b>	<b>1.688.600,00 €</b>	<b>-1.685.610,00 €</b>

Como puede comprobarse en el balance de referencia, el peso predominante del activo se corresponde con las inversiones inmobiliarias, aunque complementariamente, existan partidas de inversiones financieras a largo, partidas en efectivo y el saldo con clientes, pero se trata complementariamente de saldos que surgen en su mayoría por la actividad de arrendamiento de los elementos que posee el grupo.

A su vez, dicha estructura se soporta en un pasivo financiado en su mayor parte por endeudamiento con el accionista único y actual (55%), complementariamente por financiación bancaria (a través de los préstamos hipotecarios sobre los elementos adquiridos (31%) y en tercer lugar por aportaciones derivadas de subvenciones, quedando en último lugar los fondos propios. No obstante, esta estructura cambia radicalmente en los hechos posteriores, sobre los que se pasará a describir sus consecuencias en la estructura en el apartado correspondiente.

Analizando la actividad del consolidado a través de la cuenta de pérdidas y ganancias, la estructura de la explotación actualmente no parece claramente definida debido a la inmediatez pasada de la adquisición de las inversiones, pero se ve como poco a poco se identifica con la de la explotación de sus inversiones a través de su arrendamiento, destacando en último término la falta de gastos de personal (lo que determina la subcontratación de la gestión del grupo a un tercero).

Se trata por tanto de una sociedad en la que destaca la potencial generación de utilidad a través de sus inversiones inmobiliarias, y, visto desde el punto de vista de la sociedad individual, desde el aprovechamiento de su participación en sociedades filiales cuya utilidad radica en la explotación a través del alquiler de las inversiones inmobiliarias.

#### **2.4. Análisis de la gestión de la sociedad**

El grupo de ha definido como estrategia la inversión inmobiliaria intensiva en el territorio nacional. Así, en un contexto de ralentización del crecimiento en la mayoría de países europeos, se apuesta por un país que crece a un ritmo sensiblemente superior a los de su entorno, con buenos datos en prácticamente todos los indicadores macro.

##### **Estructura organizativa**

Históricamente hablando, los principales hitos de esta sociedad de reciente creación vienen marcados por su constitución y el acogimiento al régimen de las SOCIMI, tanto de ella como de sus sociedades filiales.

Así, inicialmente Fidere Patrimonio Socimi, S.A. se constituyó el 26 de octubre de 2012 en España de conformidad con la Ley de Sociedades de Capital.

Más adelante, dicho hito es seguido el 25 de julio de 2013 por la elevación a público del acuerdo del Accionista Único por el que se aprobó el acogimiento de la Sociedad Dominante al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), lo que, con carácter complementario, se tradujo en la comunicación formal a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de dicha opción el 9 de agosto de 2013.

En lo que respecta al resto de sociedades del grupo, se han acogido o van a hacerlo como sociedades citadas e el apartado 1 del artículo 2 (letra c) de la Ley 11/2009 en las siguientes fechas:

- 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.
- Egicam Plan Joven, S.L.U. tiene previsto acogerse al régimen de SOCIMI en 2015.

### Funcionamiento

Durante el presente ejercicio, el Grupo ha realizado su actividad en un único segmento de actividad, el de arrendamiento de viviendas en el Sector Residencial en tres zonas geográficas: Comunidad de Madrid, Barcelona y Castilla La Mancha.

Las inversiones realizadas por el Grupo durante los ejercicios 2014 y 2013 son las siguientes:

- Compraventa realizada en fecha 31 de octubre de 2013 de 12 promociones inmobiliarias compuestas por 1.275 inmuebles sitios en la Comunidad de Madrid (principalmente en las poblaciones de Carabanchel y Vallecas) a la EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE MADRID, S.A. Dichos inmuebles se detallan como siguen: 1.208 viviendas de protección oficial (con 1.145 garajes y 923 trasteros vinculados), 44 garajes, 2 trasteros y 21 locales no vinculados.
- Compraventa realizada el 5 de febrero de 2014 de 6 promociones inmobiliarias sitas en la Comunidad de Madrid (en las poblaciones de Rivas, Alcorcón y Valdemoro), Barcelona y Guadalajara compuestas por 436 inmuebles a la SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A. (SAREB). Dichos inmuebles se detallan como siguen: 415 viviendas de protección oficial (con 358 garajes y 170 trasteros vinculados), 14 garajes y 7 locales no vinculados.

- Compraventa realizada el 29 de diciembre de 2014 de 4 promociones inmobiliarias sitas en la Comunidad de Madrid (en las poblaciones de Paracuellos del Jarama y Torrejón de Ardoz) compuestas por 660 inmuebles que se detallan como siguen: 557 viviendas de protección oficial (con 557 garajes y 557 trasteros vinculados), 83 garajes y 20 locales no vinculados.
- Activos inmobiliarios asociados a la adquisición de la sociedad Egicam Plan Joven, S.L.U. que se compone de 2 promociones inmobiliarias sitas en la Comunidad de Madrid (en las poblaciones de Móstoles y Getafe) compuestas por 508 viviendas de protección oficial (con 730 garajes y 508 trasteros vinculados).

#### Datos de actividad 2014

Tras la adquisición realizada por el grupo hasta la fecha, resulta apropiado resaltar las siguientes cifras:

- El valor neto contable de los activos inmobiliarios adquiridos por el Grupo asciende al 31 de diciembre de 2014 a 203.387 miles de euros.
- El grado de ocupación medio de los activos del Grupo destinados al arrendamiento es del 68% en base a los metros cuadrados arrendados a cierre de 2014, pero se trata de n porcentaje que semanalmente va creciendo en términos absolutos.
- En el ejercicio 2014 los ingresos derivados de las rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo ascienden a 5.544 miles de euros, los cuales determinan la siguiente estructura de actividad:

Concepto	Importe 2014
Ingresos por arrendamiento	5.544.154,00 €
Costes Indirectos	3.557.594,00 €
<b>Margen Neto</b>	<b>35,83%</b>
<b>Ebitda</b>	<b>1.986.560,00 €</b>
<b>% s/ ingresos</b>	<b>35,83%</b>
Amortizaciones	-939.103,00 €
Subvenciones	82.881,00 €
Otros resultados	293.600,00 €
Resultado financiero	264.662,00 €
<b>Ebt</b>	<b>1.688.600,00 €</b>
<b>Resultado neto</b>	<b>1.688.600,00 €</b>
<b>% s/ ingresos</b>	<b>30,46%</b>



## Expectativas 2015

Según se confirma con la información aportada, la política del Grupo en 2015 tiene como objetivo centrarse en incluir en el perímetro de consolidación nuevos activos inmobiliarios con la finalidad de fortalecer el portfolio, con una misión adicional, y es la de incrementar tanto los ingresos por el aprovechamiento de nuevas inversiones como la de incrementarlos a través de una mayor ocupación.

## 3. TEORÍA SOBRE VALORACIÓN DE EMPRESAS

### 3.1. Introducción

Según la NIIF 13 de Medición de valor razonable las principales técnicas de valoración de todo activo parten de tres enfoques generales, coste, mercado e ingresos (apéndices B5 a B30), la cuales están en sintonía con las Normas Internacionales de Valoración emitidas por el IVSC (*International Valuation Standards Committee*). En su traslación sobre valoraciones de empresa, estos enfoques se concretan en la práctica en varios métodos de valoración, destacando como generalmente utilizados los siguientes:

- Descuento de Flujos de Caja (*Discounted Cash Flow*) (enfoque ingresos)
- Análisis de múltiplos de compañías similares (enfoque mercado)
- Análisis de múltiplos de transacciones similares (enfoque mercado)
- Valor neto patrimonial ajustado por plusvalías latentes (enfoque mercado y coste)

A continuación se describe brevemente cada uno de estos métodos.

#### 3.1.1. Descuento de Flujos de Caja (*Discounted Cash Flow*)

Se trata sin duda del método más utilizado para la valoración de empresas por su rigor y capacidad analítica.

Desde este enfoque, el valor de la empresa se corresponde con la actualización de los flujos de caja netos de los que la explotación puede disponer para retribuir a los capitales propios y ajenos, una vez pagados los impuestos y efectuadas las inversiones de capital que se requieren para el mantenimiento de la explotación. Sus principales ventajas son posibilitar el examen de los factores que crean valor para la explotación y reconocer de forma explícita el valor temporal del flujo de fondos que genera el negocio.

### 3.1.2. Análisis de múltiplos de negocios similares

Esta técnica de valoración resulta atractiva por su aparente sencillez y facilidad de aplicación. Parte del supuesto de que los mercados de valores son, de alguna forma, eficientes y recogen en sus precios de mercado toda la información disponible sobre los negocios.

Por lo tanto, la mayor parte del trabajo de valoración ya ha sido efectuada por el mercado y el único problema es seleccionar un grupo de compañías comparables a la que se pretende valorar y que, además, coticen en bolsa.

### 3.1.3. Análisis de múltiplos de transacciones similares

El análisis de los precios a los que se hayan cerrado operaciones de compraventa de negocios pertenecientes a la misma industria o sector, puede proporcionar información sobre el rango de valores en el cual se establecerá la valoración del negocio.

### 3.1.4. Valor neto patrimonial ajustado por plusvalías latentes

Se considera el valor que un comprador estaría dispuesto a pagar por todos los activos que la sociedad posee a valor de mercado, o que el comprador obtendría vendiendo los activos de la empresa también a valor de mercado.

Este valor de mercado de los activos, junto con los ajustes contables realizables ante el patrimonio real de la empresa, nos daría el valor económico de la sociedad. Dicho método se utiliza frecuentemente en sociedades con importantes activos fijos (carteras de valores o bienes inmobiliarios) de las que la previsión de flujos futuros se hace bastante menos previsible y ajustable en tiempo.

## 3.2. Metodología utilizada

La sociedad objeto de análisis es una SOCIMI, y como tal concreta su actividad en el aprovechamiento de la rentabilidad de su activos inmobiliarios. En base a ello, resulta como procedimiento más adecuado la aplicación del **neto patrimonial ajustado** por el valor de mercado de las inversiones que se posee, en su mayoría identificable a través de una valoración independiente de cada elemento (neta en su caso de su efecto fiscal), ya que la elaboración de un plan de desarrollo global, con enajenaciones y reinversiones sobre elementos no conocidos en la actualidad no parece realizable, al menos en el corto plazo y la incertidumbre de cara a un calendario de desarrollo posterior puede incorporar más incertidumbre al cálculo.

Así, podemos determinar el valor de la empresa como el valor del conjunto de activos pertenecientes a la misma menos las deudas ajenas contraídas para su consecución. Más concretamente, su cálculo viene dado por diferencia entre el Activo Total Real (**ATr**) de la empresa y el pasivo exigible o recursos ajenos (**RA**) existentes en el momento de la valoración, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados, o sea:

$$VNC = ATr - RA$$

Tal valor coincide con el patrimonio neto ajustado (**PN'**) y, por tanto, puede ser calculado directamente por suma de los distintos componentes que constituyen los fondos propios según balance, ajustados por ingresos diferidos, acciones propias de activo, dividendos aprobados y desembolsos pendientes sobre acciones, así como detrayendo todo tipo de activos ficticios y la asunción de determinados costes como los de estructura de mantenimiento, siempre que éstos no se encuentren vinculados en las valoraciones intrínsecas de cada uno de los inmuebles.

## 4. VALORACIÓN

La valoración se determina en base a la siguiente secuencia:

- Identificación de los elementos susceptibles de tener valoración distinta a la contable.
- Ajustes a valores de mercado en base a información directa
- Otros elementos (idoneidad sobre la aplicación de costes de estructura).
- Determinación de las plusvalías tácitas detectadas, junto con el posible efecto fiscal derivado de ellas.
- Análisis de los hechos posteriores y su repercusión sobre el patrimonio de la sociedad.
- Aplicación de la valoración, balance resultante.

### 4.1. Identificación de los activos relevantes

Dentro del activo de la sociedad destacan los siguientes elementos:

- A. Inmovilizado intangible y material (no inmobiliario)  
No existen partidas en la sociedad cuya naturaleza obedezca a tal epígrafe.
- B. Inmovilizado material (inmobiliario) e inversiones inmobiliarias  
Se trata del apartado donde se encuentran todos los activos susceptibles de valoración independiente, los cuales serán analizados en un apartado más específico (enlazado con los informes de valoración de cada elemento).

C. Inversiones financieras a largo plazo

A la fecha de análisis, el importe total de las mismas se concreta en el depósito de las fianzas vinculadas con los alquileres de los elementos que explota, con lo que, asumiendo como veraz la información de las cuentas anuales, su saldo contable puede equipararse a su valor razonable.

D. Resto de partidas del activo.

Aparte de las partidas comentadas anteriormente, existen saldos en deudores, créditos con las administraciones públicas, periodificaciones y tesorería.

E. Partidas del pasivo.

Salvo las partidas que van a ser afectadas por los hechos posteriores y que serán objeto de análisis en el epígrafe correspondiente, se considera como la medida mejor aproximada a su valor razonable la determinación del saldo en el balance consolidado. De esta manera, partidas como las deudas con entidades financieras, otros pasivos financieros y las partidas corrientes derivadas de la realización de la actividad, se mantendrán por su valor contable.

Con todo ello, proponemos analizar la valoración de los elementos recogidos en inversiones inmobiliarias y complementariamente el análisis de su teórico impacto fiscal, el estudio de los costes de estructura, y el análisis de los hechos posteriores, para determinar el valor de compañía.

#### 4.2. Ajustes a valor de mercado de inversiones inmobiliarias

Como se ha dicho anteriormente, sólo se procede a analizar la valoración de los elementos recogidos en inversiones inmobiliarias. Atendiendo a la NIIF 13 de medición de Valor razonable, se pretende la maximización de variables observables relevantes, intentando así cumplir con el objetivo de una medición del valor razonable, que es estimar el precio al que tendría lugar una transacción ordenada para transferir el pasivo o instrumento de patrimonio entre participantes de mercado en la fecha de la medición en condiciones de mercado presentes.

A este respecto, se han realizado valoraciones independientes, las cuales determinan el valor de mercado a considerar para el análisis. Estas valoraciones se ha realizado de acuerdo con el Red Book "Valoración RICS - Estándares Profesionales" 9ª Edición, publicado en enero de 2014.

El objeto de estos informes de valoración, es la obtención del Valor de Mercado de los inmuebles incluidos en el perímetro de este informe de valoración.

La definición de esta base de valoración se establece en la *VPS 4 Valuation Practice Statement*:

*Valor de Mercado* “El importe estimado por la que un activo u obligación debería intercambiarse en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor dispuestos a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción.” (IVS 2013).

#### 4.2.1. Cartera de activos

La cartera de activos está compuesta es su totalidad por inmuebles residenciales destinados al alquiler.

Más concretamente, se trata de promociones de vivienda protegida en régimen de alquiler, bajo distintas categorías de protección, de estructura de financiación (con y sin financiación cualificada), al amparo de distintos planes de vivienda y de distintos Decretos de Protección.

En total, son 23 promociones de vivienda, de las que 1 se encuentra en Barcelona capital, 1 en Guadalajara capital y 21 en la Comunidad de Madrid.

A continuación, se describe la distribución geográfica de los inmuebles.

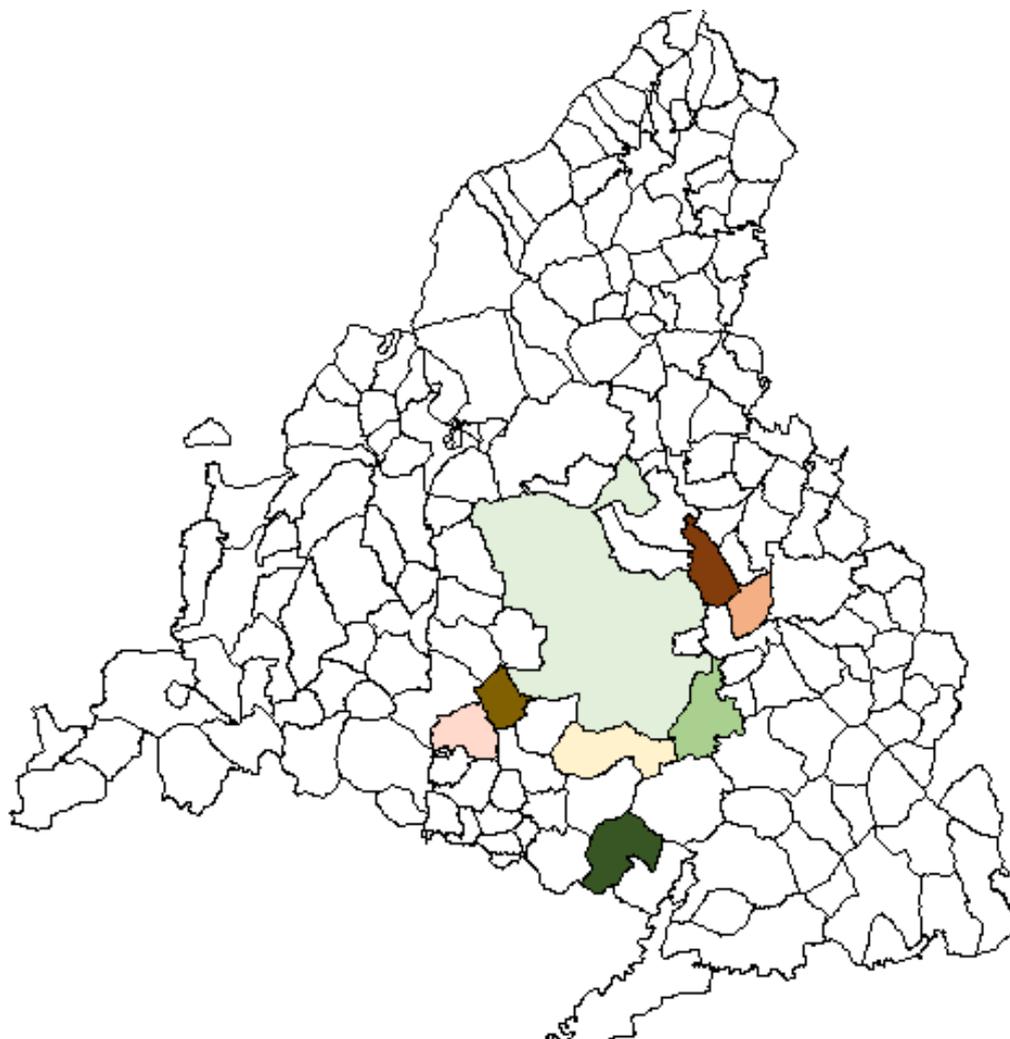


Donde:

España - Provincia		Nº Viviendas	
	Barcelona	181	6,73%
	Guadalajara	64	2,38%
	Madrid	2.443	90,89%
	<b>TOTAL</b>	<b>2.688</b>	

Por tanto, atendiendo al número de viviendas, la cartera se concentra en la Comunidad de Madrid en un 91% del total.

Si analizamos más en detalle la distribución en la Comunidad de Madrid, podemos observar lo siguiente:

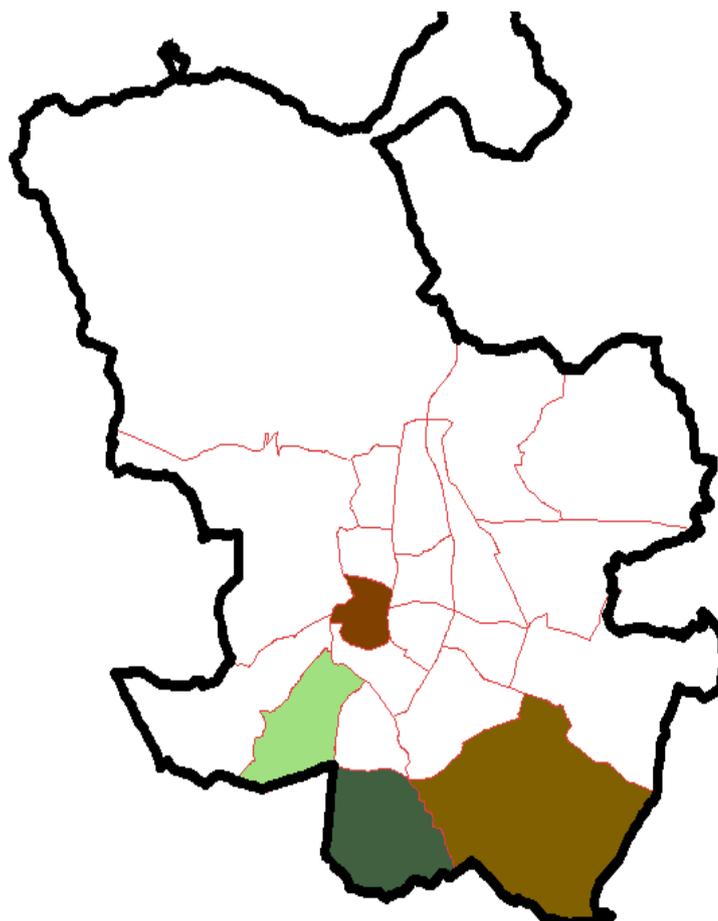


Donde:

Madrid - Municipio	Nº Viviendas	
 Madrid capital	1.208	49,45%
 Rivas Vaciamadrid	62	2,54%
 Valdemoro	26	1,06%
 Getafe	240	9,82%
 Móstoles	268	10,97%
 Alcorcón	82	3,36%
 Torrejón de Ardoz	441	18,05%
 Paracuellos del Jarama	116	4,75%
<b>TOTAL</b>	<b>2.443</b>	

Centrándonos en la Comunidad de Madrid, destaca la concentración en el término municipal de Madrid (prácticamente el 50% de las viviendas), situándose el resto en 7 municipios, destacando Getafe, Móstoles y Torrejón de Ardoz.

Por último, centrándonos en el término municipal de Madrid, la distribución por distritos es la siguiente:



Donde:

Madrid capital - Distrito		Nº Viviendas	
	Ensanche de Carabanchel	691	57,20%
	Villaverde / San Cristóbal de los Ángeles	52	4,30%
	Villa de Vallecas / Ensanche de Vallecas	454	37,58%
	Centro	11	0,91%
<b>TOTAL</b>		<b>1.208</b>	

Destaca la concentración en dos nuevos desarrollos (PAU de Carabanchel y PAU de Vallecas) en los que se ubican -entre ambos- casi el 95% de las viviendas en el término municipal de Madrid.

#### 4.2.2. Metodología de valoración

En lo que respecta a la metodología empleada, se ha utilizado el método de **Descuento de Flujos de Caja**, habitualmente empleado para las valoraciones del tipo de inmuebles considerados como método general, dado que se trata de inmuebles destinados al alquiler.

En determinados inmuebles existen elementos no vinculados (plazas de garaje y locales comerciales).

Para la valoración de los elementos no vinculados, hemos optado por el **Método de Comparación** para estimar su Valor de Mercado, mediante una selección de comparables de la zona concreta y, debidamente ponderados, se ha obtenido un valor unitario, aplicado a cada unidad.

A continuación se describe brevemente las metodologías empleadas.

#### DESCUENTO DE FLUJOS DE CAJA

El método del Descuento de Flujos de Caja (*Discounted Cash Flow*), es el más utilizado para la valoración de activos en rentabilidad por su rigor y capacidad analítica, siendo sus principales ventajas posibilitar el examen de los factores que crean valor y reconocer de forma explícita el valor temporal del flujo de fondos que genera la explotación en sí.

Nos han solicitado determinar el Valor de Mercado del inmueble;

El cálculo del Valor de Mercado (VM) se realiza mediante la aplicación de la siguiente fórmula matemática:

$$VM = \sum_{i=1}^{i=n} \frac{FC_i}{(1+r)^i} + \frac{VM_n}{(1+r)^n}$$

Donde:

- FC<sub>i</sub> = Importe de los flujos de caja libres en el año “i”
- r = Tasa de descuento para la actualización
- n = Número de años del período de proyección de previsiones explícitas
- VM<sub>n</sub> = Valor Terminal del Inmueble en el año “n”

A menos que las características de la inversión sugieran lo contrario, lo normal es llevar a cabo un análisis de descuento de flujos de caja que consideren un horizonte de inversión de 10 años, que está en línea con la práctica en el mercado. Los ingresos de caja se reciben en periodos anuales y tienen en cuenta incrementos por IPC, posibles revisiones de la renta, termino de contratos, etc.

No obstante, y en aras de proceder a la descripción de las principales variables utilizadas, mostramos a continuación el desarrollo de las disposiciones empleadas:

- a) **Horizonte de proyección:** para cada inmueble éste varía en función del periodo de protección. Para aquellos casos en los que se ha considerado un periodo de protección diferente para el uso arrendamiento protegido y para venta protegida, se han realizado dos escenarios de descuento de flujos de caja, eligiendo el escenario que arrojará un mayor valor como Valor de mercado del activo inmobiliario.
- b) **El Valor Terminal (VM):** es el valor atribuido a la explotación en funcionamiento a partir del último periodo de proyección o previsiones explícitas, y su cálculo se basa, en el caso que nos ocupa, dada la naturaleza del activo, en el precio estimado de venta una vez finalizado el periodo de protección, con la incorporación de los costes de venta vinculados a él.
- c) **Alquiler con opción a compra:** Se trata de una figura que si bien no es la más frecuente dentro de la cartera analizada, sí se ha detectado con cierta asiduidad. Con ello, y asumiendo los distintos escenarios que pueden darse para la estimación del Valor Terminal, se ha pretendido aplicar una figura lo más restrictiva posible, en base al siguiente procedimiento:
  - Si, una vez llegados a final de contrato de arrendamiento y periodo de protección, nuestra estimación de valor de mercado de la vivienda para ese momento es superior al que arroja el cálculo de la opción de compra, lógicamente tomamos como Valor Terminal el que resulta del ejercicio de la Opción.
  - Si, por el contrario, nuestra estimación de valor de mercado, llegados a ese punto, fuera inferior al precio de ejercicio de la Opción de Compra, hemos optado por sustituir el precio de adquisición que deriva de la Opción de Compra por nuestra estimación del valor de mercado para ese momento. Esto se debe a que, incluso en el caso de que el inquilino deseara adquirir la vivienda, lo más sensato es pensar que no ofreciera un precio por la vivienda más allá de su valor de mercado en ese momento.

Como conclusión, llegados al momento de ejercicio de la Opción de Compra, hemos optado por elegir el menor valor entre nuestra estimación de Valor de Mercado y precio de ejercicio de la Opción de Compra, como referencia para el Valor Terminal, de esta manera incorporamos la prudencia que entendemos necesaria a la hora de establecer los distintos escenarios de desarrollo.

d) **Costes de gestión:** hemos tenido en cuenta para la valoración de los activos la existencia de costes de gestión de los inmuebles, partida de costes que se ha incluido en el flujo de caja de cada uno. Este concepto pretende reflejar la existencia de un equipo gestor, cuya misión -entre otras- es velar por una ocupación elevada, optimizar los costes de mantenimiento y conseguir que un funcionamiento eficiente en costes no colisione con un nivel de servicio adecuado que, a su vez, redunde en un alto nivel de ocupación.

e) **Grado de ocupación:** Como parámetro imprescindible para realizar el modelo financiero de valoración, la Tasa de Ocupación de los inmuebles se ha estimado teniendo en cuenta los siguientes factores principales:

- **Modelo de gestión:** la sociedad que gestiona los inmuebles plantea un modelo de gestión eficiente, basado en una adecuada selección de los inquilinos, respetando el marco legal y el objeto de las viviendas que nos ocupan, en un planteamiento equilibrado entre deberes de los inquilinos (pago de la renta y deber de conservación) y obligaciones del propietario (adecuado mantenimiento del conjunto, gestión de servicios adecuada)

Por este motivo, se ha producido una evolución hacia un perfil de inquilino fiable en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales y, por tanto, desde un punto de vista de negocio, más fiable.

- **Nivel de rentas alquiler:** lo consideramos adecuado a mercado aunque, ateniéndonos a los módulos de protección y las reglas para construir el nivel de rentas protegidas, éstas superan a las de mercado. Para evitar que la asunción de un nivel de rentas protegidas pudiera derivar en un grado de ocupación bajo, se ha optado por estimar que la renta de mercado sea quien prime sobre la renta máxima de protección, constatando que esa es la realidad actual de los inmuebles valorados.

Por otra parte, si nos fijamos en el comportamiento de mercado de este tipo de inmuebles, promociones de vivienda en alquiler, gestionadas por compañías de similares principios de gestión a las que nos ocupa, están alcanzando niveles de ocupación mínimamente por debajo del 100%, es decir, prácticamente el 100% de ocupación. El 100% no se alcanza debido a motivos de stock técnico por renovaciones de contratos y la posible alternancia de inquilinos.

En los inmuebles valorados, se ha optado por estimar el objetivo de tasa de ocupación, teniendo en cuenta diversos factores:

- Tasa de ocupación actual
- Modelo de gestión de la propiedad

- Periodo de tiempo hasta fin de protección
  - Nivel de competencia en cada zona
  - Rentas de mercado para cada producto concreto, con la asunción de los gastos necesarios para el adecuado mantenimiento del inmueble, asumidos por el gestor y en favor del agrado del inquilino actual y el futuro demandante.
- Determinación de la ocupación: el máximo nivel de ocupación que se ha utilizado (no en todos los casos) es el 95%, con un vacío estructural del 5%, que consideramos en línea con mercado, tomando en consideración los razonamientos expuestos.

Por otra parte, conviene destacar que los inmuebles están situados, como se especifica en la descripción de la cartera inmobiliaria, en su mayoría, en Madrid y Barcelona. Ambos son mercados maduros para vivienda en alquiler, con una evolución creciente de la demanda de vivienda en alquiler.

Asimismo, se espera que la vivienda en alquiler gane cuota frente a la vivienda en venta, no solamente por la situación económica, sino por una evolución cultural de la población, aunque tratándose de España no se alcancen niveles de Centroeuropa, pero sí superiores a los actuales.

Finalmente, se ha realizado una comprobación empírica de la evolución real de la ocupación en los inmuebles que nos ocupan, constatándose un aumento en la firmas de contratos de arrendamiento a un ritmo creciente y, por tanto, en línea con nuestras estimaciones para realizar estas valoraciones.

- f) **Tasa de descuento:** Otro parámetro fundamental en el modelo financiero de valoración es la Tasa de Descuento utilizada. La Tasa de Descuento refleja el riesgo asociable un producto de inversión y, por tanto, debe ser consistente con cada tipo de activo valorado. Con ello, su estimación obedece a los siguientes criterios:

- Ubicación del activo
- Tamaño del activo: número de viviendas absoluto y relativo frente a la población y masa crítica de demanda actual y potencial
- Grado de ocupación actual y nivel de ocupación estructural estimado
- Nivel de rentas de mercado y nivel de precios de mercado
- Nivel de competencia
- Estimación de la evolución del mercado residencial de alquiler

Así, construimos para cada inmueble la tasa de descuento a utilizar en el modelo financiero de valoración, la cual debe de tener a su vez las siguientes apreciaciones:

- Se trata de vivienda protegida en arrendamiento o vivienda protegida en arrendamiento con opción a compra. Desde este punto de vista, hay que tener en cuenta que la vivienda en alquiler (considerado como un activo en rentabilidad) genera valor para el inversor/propietario de una manera doble:
  - i. Generación de rentas de alquiler como ingresos provenientes de los contratos de alquiler
  - ii. Valor Terminal, expresado como precio esperable de venta al final de su explotación.

Por tanto, el inversor recibe en el caso de las viviendas parte del valor de las mismas como ingresos por rentas y una parte muy importante como plusvalía producida en el momento de su futura venta. Así, desde el punto de vista de una figura completa de una inversión hasta el momento de salida de la misma, la rentabilidad final se incorpora no sólo por la capacidad de generar rentas de alquiler, sino por la plusvalía tácita esperada al final de su horizonte de proyección.

- La rentabilidad exigible a este tipo de activos, es menor que la de otros activos inmobiliarios en rentabilidad, tales como locales comercial, edificios de oficinas o naves logísticas, cuyo valor se mide exclusivamente a partir de su capacidad de generar rentas de alquiler.
- Como expertos en la valoración de activos inmobiliarios, tenemos constancia del comportamiento del mercado inmobiliario para cada tipo de activo y aplicamos nuestro conocimiento y experiencia para poder realizar una estimación realista de la rentabilidad exigida a cada activo y su reflejo en el modelo de valoración.
- De manera adicional, hemos analizado las estadísticas, publicadas por distintos expertos, tanto privados como entidades públicas, y tienden a converger hacia una rentabilidad media nacional del 6% para la vivienda en alquiler. Teniendo en cuenta que las promociones analizadas están ubicadas en zonas como Madrid y Barcelona, claramente deben situarse, de media, por debajo de la media nacional, al tratarse de localizaciones más adecuadas para este tipo de mercado, con una mayor demanda y un mayor grado de madurez.

A continuación, se recoge en la siguiente tabla el detalle de tasa de descuento utilizadas para cada inmueble.

Identificación	Municipio	Provincia	Nº Viviendas	Tasa de Descuento
Joan Miro, 7	Torrejón de Ardoz	MADRID	200	6,25%
Juan Gris, 4	Torrejón de Ardoz	MADRID	241	6,25%
Juan Pablo II, 23-25	Paracuellos del Jarama	MADRID	60	6,00%
Hoyos, 8-10	Paracuellos del Jarama	MADRID	56	6,00%
Salvador Allende, 16	Madrid	MADRID	122	6,00%
Jacobeo, 68	Madrid	MADRID	136	6,00%
Pinar de San José, 17	Madrid	MADRID	78	5,75%
Arte Rupestre del Mediaterráneo, 2-12	Madrid	MADRID	70	6,00%
Jacobeo, 28-34	Madrid	MADRID	77	6,00%
Valle del Boí, 2	Madrid	MADRID	106	5,50%
Valle del Boí, 8	Madrid	MADRID	102	6,00%
María Droc, 13-15	Madrid	MADRID	52	6,00%
Bulevar de la Naturaleza, 1	Madrid	MADRID	132	6,00%
Almonte, 16	Madrid	MADRID	156	6,00%
Honrubia, 9	Madrid	MADRID	166	6,00%
Lope de Vega, 10	Madrid	MADRID	11	4,00%
Rosa Luxemburgo, 2-10	Rivas Vaciamadrid	MADRID	62	6,50%
Teresa de Calcuta, 2, 6, 8	Valdemoro	MADRID	26	6,50%
Copenhague, 59	Alcorcón	MADRID	82	6,00%
Ana Mariscal, 2	Guadalajara	GUADALAJARA	64	6,50%
Diagonal, 75	Barcelona	BARCELONA	181	5,00%
Segunda República, 15-19	Getafe	MADRID	240	5,50%
Hiades, 2-4	Móstoles	MADRID	268	6,00%

## MÉTODO DE COMPARACIÓN

El método de comparación (o de mercado, descrito tanto en la Orden ECO 805-2003 en los artículos 20-23 como en la NIIF 13 anteriormente mencionada, en sus párrafos 61 a 66, enfoque de mercado), se basa en la comparación de la propiedad objeto de valoración con otra de similares características, recientemente vendidas o que se hallen en venta actualmente en el mercado, haciendo un análisis comparativo de las mismas y teniendo en cuenta, naturalmente, factores que pueden producir diferencias, como son la antigüedad, la situación, ciertas condiciones, etc.

El proceso de valoración por el método comparativo supone un estudio de los precios y de las transacciones u operaciones de compraventa realizadas recientemente en el mercado, partiendo de una investigación previa para conseguir la información necesaria que sirve de base a la conclusión de valor.

### Requisitos

Para que tanto el desarrollo del método como las conclusiones obtenidas sean razonables y suficiente justificadas, es conveniente adoptar siguientes requisitos:

- a. La existencia de un mercado representativo de los inmuebles comparables.
- b. Disponer de suficientes datos sobre transacciones u ofertas que permitan, en la zona de que se trate, identificar parámetros adecuados para realizar la homogeneización de comparables.
- c. Igualmente, conocer la información suficiente de operaciones ofertas y cualesquiera otras circunstancias que reflejen adecuadamente la situación actual de dicho mercado.
- d. Es conveniente conocer datos históricos para estimar precios de compraventa del mercado local relativos a años anteriores. De esta manera puede previsiblemente conocer los aspectos que han podido afectar a variaciones existentes.
- e. Disponer de información adecuada (datos propios, publicaciones oficiales o privadas, índices sobre evolución de precios, etc.) sobre el comportamiento histórico de las variables determinantes en la evolución de los precios del mercado inmobiliario de los inmuebles de usos análogos al que se valore y sobre el comportamiento de esos precios en el ciclo relevante al efecto y sobre el estado actual de la coyuntura inmobiliaria.
- f. Contar con procedimientos adecuados que, a través de la detección de las ofertas o transacciones con datos anormales en el mercado local, posibiliten la identificación y eliminación de elementos especulativos.

## Procedimiento

El citado método se divide en las siguientes fases:

1. Establecer las cualidades y características del inmueble que influyen en su valor.
2. Analizar el segmento del mercado inmobiliario de comparables y, basándose en informaciones concretas sobre transacciones reales y ofertas firmes apropiadamente corregidas en su caso, obtener precios actuales de compraventa al contado de dichos inmuebles.
3. Seleccionar entre los precios obtenidos tras el análisis previsto en la letra anterior, una muestra representativa de los que correspondan a los comparables, para proceder posteriormente a aplicar el procedimiento de homogeneización necesario. A su vez se debe, previamente, contrastar aquellos precios que resulten anormales a fin de identificar y eliminar tanto los procedentes de transacciones y ofertas que no cumplan las condiciones exigidas en la definición de Valor de Mercado de los bienes afectados.
4. Realizar la homogeneización de comparables con los criterios, coeficientes y/o ponderaciones que resulten adecuados para el inmueble de que se trate.
5. Asignar el valor del inmueble, neto de gastos de comercialización, en función de los precios homogeneizados, previa deducción de las servidumbres y limitaciones del dominio que recaigan sobre aquel y que no hayan sido tenidas en cuenta en la aplicación de las reglas precedentes.

### 4.2.3. Valoración

A continuación se muestra el resumen de la valoración inmobiliaria que Gesvalt Sociedad de Tasación, S.A. ha realizado, afirmando complementariamente las siguientes consideraciones:

- Se han aplicado variables de orden 2 (utilizando nomenclatura de la NIIF 13), ya que no se trata de un producto que incorpore variables pertenecientes a un mercado cotizado, pero sí se trata de variables en su mayor parte observables, dentro del mercado inmobiliario y gracias a información sectorial.
- Complementariamente el valorador ha aplicado variables no observables dentro del mercado, pero que no resultan para el presente elemento un ajuste significativo sobre las variables del nivel 2 anteriormente descrito.

A continuación, incluimos el resumen de resultados de la valoración de activos inmobiliarios, en función de su ubicación.

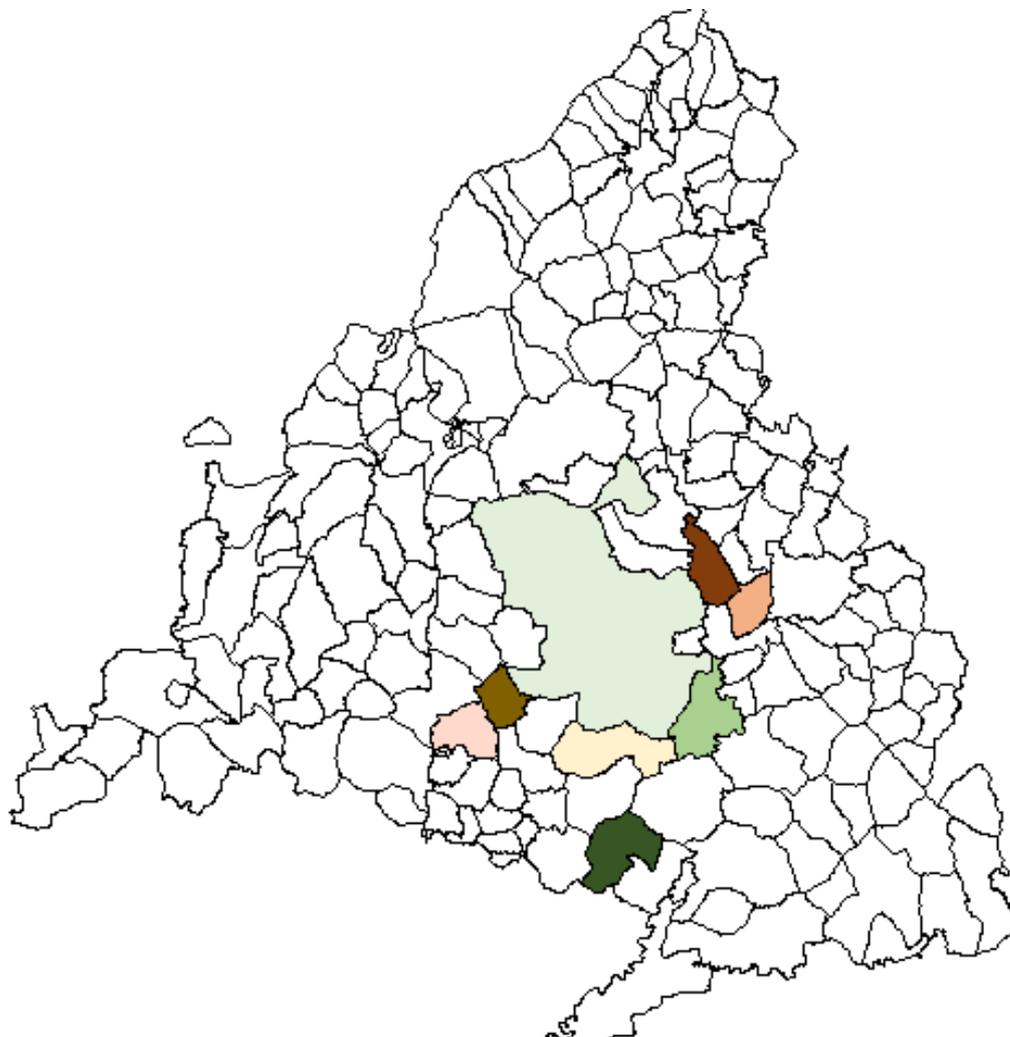


Donde:

España - Provincia		Valor de Mercado (€)	
	Barcelona	18.000.000	5,92%
	Guadalajara	7.250.000	2,38%
	Madrid	279.050.000	91,70%
<b>TOTAL</b>		<b>304.300.000</b>	

Por tanto, atendiendo al valor de los inmuebles, la cartera se concentra en la Comunidad de Madrid, representando algo más del 91% del valor total.

Si analizamos más en detalle la distribución en la Comunidad de Madrid, podemos observar lo siguiente:

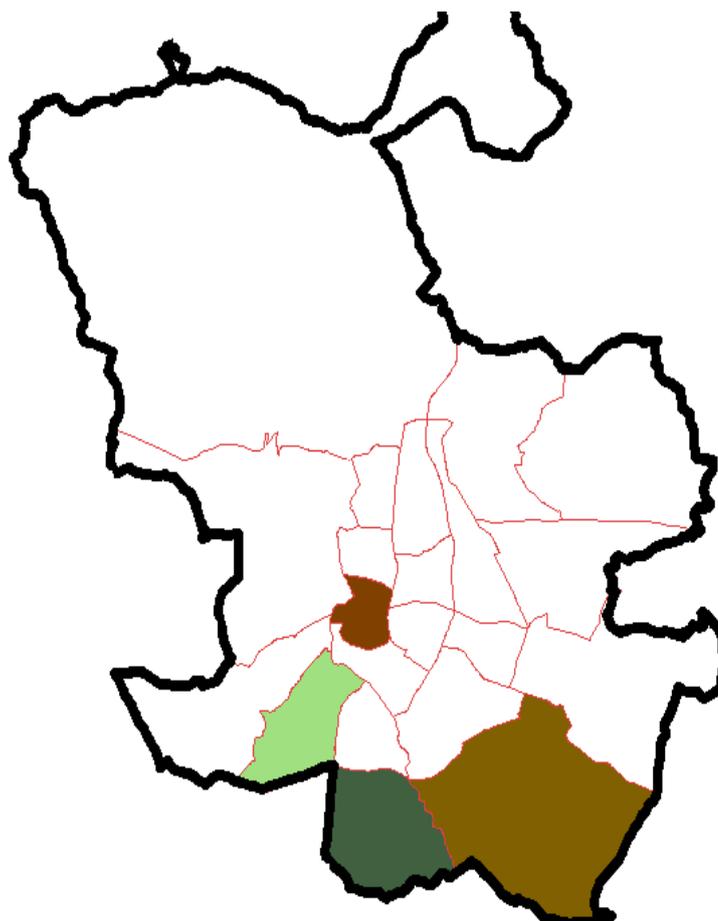


Donde:

Madrid - Municipio	Valor de Mercado (€)	
 Madrid capital	139.020.000	49,82%
 Rivas Vaciamadrid	5.350.000	1,92%
 Valdemoro	2.950.000	1,06%
 Getafe	22.520.000	8,07%
 Móstoles	26.580.000	9,53%
 Alcorcón	8.780.000	3,15%
 Torrejón de Ardoz	58.530.000	20,97%
 Paracuellos del Jarama	15.320.000	5,49%
<b>TOTAL</b>	<b>279.050.000</b>	

Centrándonos en la Comunidad de Madrid, destaca la concentración en el término municipal de Madrid (prácticamente el 50% del valor), situándose el resto en 7 municipios, destacando Getafe, Móstoles y Torrejón de Ardoz.

Por último, centrándonos en el término municipal de Madrid, la distribución por distritos es la siguiente:



Donde:

Madrid capital - Distrito	Valor de Mercado (€)	
 Ensanche de Carabanchel	82.950.000	59,67%
 Villaverde / San Cristóbal de los Ángeles	5.430.000	3,91%
 Villa de Vallecas / Ensanche de Vallecas	47.640.000	34,27%
 Centro	3.000.000	2,16%
<b>TOTAL</b>	<b>139.020.000</b>	

Destaca la concentración en dos nuevos desarrollos (PAU de Carabanchel y PAU de Vallecas) en los que se ubican -entre ambos- casi el 95% del valor en el término municipal de Madrid.

A continuación incluimos una tabla en la que se indica el valor de mercado agregado por Sociedad.

Sociedad	Valor (€)	Nº Viviendas
FIDERE VIVIENDA 2	73.850.000	557
FIDERE VIVIENDA	139.020.000	1.208
FIDERE COMUNIDAD	42.330.000	415
EGICAM PLAN JOVEN	49.100.000	508
<b>TOTAL</b>	<b>304.300.000</b>	<b>2.688</b>

#### 4.3. Costes de estructura

Las sociedades inmobiliarias que aprovechan sus inversiones a través de arrendamiento, para la gestión de su cartera cuentan en su estructura con una serie de gastos inherentes al propio negocio, y que debe de ser tenido en consideración a la hora de determinar la rentabilidad agregada de la sociedad.

Con ello, es normal aprovechar la información financiera que registra tales gastos y en consecuencia proceder a incorporar un procedimiento dinámico para su obtención. No obstante, y como se detalla en el apartado de la valoración inmobiliaria, se trata de costes que ya han sido tenidos en cuenta en las inversiones inmobiliarias, y por este hecho no se recoge ajuste alguno por esta partida.

#### 4.4. Ajuste fiscal derivado de la plusvalía

La consideración de toda plusvalía tácita en una operación comercial, debe de acarrear consecuentemente una tasa fiscal u obligación tributaria por parte del titular de la operación. En este sentido, no debería de tenerse en cuenta una plusvalía sin analizar su efecto en el impuesto vinculado a la sociedad que la posee. No obstante, y como se ha descrito en el apartado 2.2. del presente informe, el tipo de tributación del régimen en el que se encuentra la sociedad da lugar a diferentes interpretaciones, a saber:

- Con carácter general el tipo del impuesto de sociedades será del 0% siempre y cuando cumplan los siguientes requisitos:
  - 1) Capital social mínimo de 5 millones de euros
  - 2) Al menos el 80% de valor de mercado consolidado de los activos deben de ser aptos
  - 3) No existencia de restricciones sobre su endeudamiento

- 4) Al menos el 80% de los rendimientos deben de derivarse de los activos considerados como aptos.
- 5) Obligación de reparto de dividendos
  - Con carácter adicional, el tipo a aplicar será del 19% sobre los dividendos y participaciones en beneficios distribuidos a accionistas con una participación significativa (mayor o igual al 5%) cuya tributación sea a un tipo inferior al 10%, excepto si es otra sociedad acogida al régimen o REIT.
  - Con carácter excepcional, existe el régimen transitorio descrito por la Administración General de Tributos, en el que se especifica que es posible la adaptación de los requisitos no esenciales (como los descritos para determinados tipos de tributación) en un plazo de 2 años.

Con ello, y asumiendo que el grupo cumple los requisitos establecidos en el tipo del 0%, que el accionista mayoritario actual es una REIT, y que en todo caso la política de tributación de las plusvalías debería de llevarse desde el punto de vista de los dividendos y no desde el impuesto de la sociedad, se ha optado por mixtas la plusvalía con un efecto fiscal nulo.

De esta manera, dicho efecto fiscal es considerado como derivado a una segunda etapa, y medible en función de las condiciones particulares que afecten a cada inversor o accionista, enumerando en su caso los supuestos extremos más probables, de cara a generar con carácter informativo las masas fiscales que podrían estar vinculadas a ese paso:

Concepto	Importe	Tipo
Plusvalía bruta	100.912.722,00 €	
Escenario aplicado	0,00 €	0%
Escenario 1 (19%)	19.173.417,18 €	19%
Escenario 2 (19,20%)	19.375.242,62 €	19%
Escenario 3 (12%)	12.109.526,64 €	12%

- Escenario 1: Se trataría del caso de aplicar al rendimiento vinculado al único accionista, si este no fuera una SOCIMI.
- Escenario 2: Se trataría del caso de generar como rendimiento la enajenación de los inmuebles y acogerse al mínimo reparto de los dividendos exigidos (80%), teniendo en cuenta el tipo de tributación de dividendos general para 2015 (24%).
- Escenario 3: Se trataría del caso de aplicar la limitación del reparto del rendimiento al 50%, por el hecho de suponer que el resto del importe se deriva a la reinversión de inmuebles y participaciones a efectos del cumplimiento del objeto de la sociedad.

En cualquier caso y como se comenta anteriormente, se entiende que esta labor por un lado debe de ser objeto de análisis por parte del inversor y por otra parte tiene más vinculación con la derivación de las rentas en caso de la enajenación que con las propias rentas a generar por la sociedad que por su naturaleza cuenta con un régimen fiscal especial. A su vez, la no aplicación

de un tipo fiscal en estos casos se trata de una práctica que, comprobados los requisitos del acogimiento al régimen de la sociedad, se emplea frecuentemente en análisis de mercado similares.

#### 4.5. Hechos posteriores

Como se ha comentado anteriormente, existen una serie de hechos posteriores que afectan significativamente a nuestro trabajo, ya que en su mayoría se trata de operaciones de capitalización de las sociedades objeto de análisis y reestructuraciones de deuda. Esquemáticamente serían:

- Ampliaciones de capital de la sociedad matriz (las denominaremos ampliaciones A y B)
- Ampliaciones de capital de algunas de las filiales (Fidere Vivienda 2 y Egicam Plan Joven)
- Operación de cesión de créditos y posterior condonación (créditos del accionista concedidos a las filiales cedidos a la matriz y condonación de ésta a las filiales)

Pasamos a continuación a describirlos más detalladamente:

##### 4.5.1. Ampliación de Capital A)

Con fecha 11 de febrero de 2015 el Accionista Único de la Sociedad Dominante ha procedido a aprobar las ampliaciones de capital pendientes de suscripción al 31 de diciembre de 2014 por importe de 50.743.204 euros según el siguiente detalle:

- Ampliación de capital por importe de 3.749.320 euros, mediante la emisión de 3.749.320 acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 33.743.884 euros.
- Ampliación de capital por importe de 132.500 euros, mediante la emisión de 132.500 acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 1.192.500 euros.
- Ampliación de capital por importe de 1.192.500 euros, mediante la emisión de 1.192.500 acciones de un euro de valor nominal cada una de ellas, con una prima de emisión de 10.732.500 euros.

De esta forma, el capital social de la Sociedad Dominante asciende a 10.074.322 euros, representado por 10.074.322 acciones de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, con una prima de emisión de 48.557.955 euros.

#### 4.5.2. Ampliación de Capital Fidere Vivienda 2, S.L.

Asimismo, con fecha 11 de febrero de 2015, la Sociedad Dominante ha procedido a aprobar una ampliación de capital en la sociedad dependiente Fidere Vivienda 2, S.L. por importe de 13.250.000 mediante la creación de 1.325.000 participaciones sociales, de un euro de valor nominal, con una prima de asunción de 11.925.000 euros por cada nueva participación.

#### 4.5.3. Ampliación de Capital EGICAM Plan Joven, S.L.

Con fecha 20 de febrero de 2015 la Sociedad Dominante ha decidido ampliar el capital social de la sociedad dependiente Egicam Plan Joven, S.L. mediante compensación de créditos. La ampliación de capital se ha realizado por importe de 2 euros mediante la creación de 2 nuevas participaciones sociales de un euro de valor nominal cada una. La ampliación de capital se realiza con una prima de asunción de 34.399.998 euros por las nuevas participaciones.

#### 4.5.4. Cesión de Créditos y posterior Condonación

Con fecha 20 de febrero de 2015 el Accionista Único de la Sociedad Dominante ha procedido a realizar una cesión de créditos a favor de la Sociedad Dominante por importe de 49.435.704 euros que se desglosa de la siguiente manera:

- Un crédito frente a la sociedad Fidere Comunidad, S.L.U. por importe de 12.282.439 euros, de los cuales 11.089.000 euros corresponden a principal y 1.193.439 euros a intereses devengados y pendientes de pago al 20 de febrero de 2015 (véase Nota 21).
- Un crédito frente a la sociedad Fidere Vivienda, S.L.U. por importe de 34.207.375 euros, de los cuales 28.306.182 euros corresponden a principal y 5.901.193 euros a intereses devengados y pendientes de pago al 20 de febrero de 2015 (véase Nota 21).
- Un crédito frente a la sociedad Fidere Vivienda 2, S.L.U. por importe de 2.945.890 euros, de los cuales 2.875.000 euros corresponden a principal y 70.890 euros a intereses devengados y pendientes de pago al 20 de febrero de 2015 (véase Nota 21).

Asimismo, en esa misma fecha, y con posterioridad a la cesión de deudas recibida del Accionista Único, la Sociedad Dominante ha firmado condonaciones de deuda con las sociedades dependientes en función de los siguientes acuerdos:

- Acuerdo con Fidere Vivienda, S.L.U. por el cual la Sociedad Dominante declara su voluntad manifiesta, irrevocable e inequívoca de condonar con efectos desde el día 20 de febrero de

2015 tanto el importe del principal como de los intereses devengados hasta la fecha por importe de 34.207.375 euros.

- Acuerdo con Fidere Comunidad, S.L.U. por el cual la Sociedad Dominante declara su voluntad manifiesta, irrevocable e inequívoca de condonar con efectos desde el día 20 de febrero de 2015 tanto el importe del principal como de los intereses devengados hasta la fecha por importe de 12.282.439 euros.
- Acuerdo con Fidere Vivienda 2, S.L.U. por el cual la Sociedad Dominante declara su voluntad manifiesta, irrevocable e inequívoca de condonar con efectos desde el día 20 de febrero de 2015 tanto el importe del principal como de los intereses devengados hasta la fecha por importe de 2.945.890 euros.

#### 4.5.5. Ampliación de Capital B)

Por último, con fecha 26 de febrero de 2015 el Accionista Único de la Sociedad Dominante decidió aumentar el capital social de la misma mediante compensación de créditos en 2 euros mediante la emisión de 2 acciones a un euro de valor nominal cada una. Dicha ampliación de capital se realizó con una prima de emisión de 63.947.740 euros por las nuevas acciones. El contravalor del aumento de capital consiste en la compensación total de los créditos de los que es titular a la fecha del acuerdo el Accionista Único frente a la Sociedad Dominante, de acuerdo con el siguiente detalle:

- Préstamo suscrito entre el Accionista Único y la Sociedad Dominante el 28 de octubre de 2013 por importe de 12.135.352 euros (descrito en la Nota 21 de esta memoria abreviada) más los intereses devengados y pendientes de pago a la fecha de este acuerdo por importe de 2.376.686 euros, compensándose íntegramente tanto el principal como los intereses por importe total de 14.512.038 euros.
- Derecho de crédito originado a favor del Accionista Único frente a la Sociedad Dominante por importe de 49.435.704 euros como contraprestación debida por la Sociedad Dominante al Accionista Único por la cesión realizada con fecha 20 de febrero de 2015 y descrita anteriormente.

De esta forma, el capital social de la Sociedad Dominante 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, con una prima de emisión de 112.505.695 euros.

#### 4.5.6. Conclusiones y afectación de hechos posteriores

Una vez analizados, entendemos que se deben de tener en cuenta las siguientes disposiciones:

- Las ampliaciones de capital generan un mayor valor del patrimonio social y consecuentemente menor valor de deudas, con lo que esta reclasificación en la matriz potencia el valor de la sociedad minorando los pasivos exigibles de ella.
- Las ampliaciones de capital de las filiales se encuentran diluidos en el proceso de consolidación al ser realizados por la sociedad matriz, por lo que no afecta su incorporación en el proceso.
- En lo que respecta a la cesión de créditos y posterior condonación, supone una operación fiscalmente inocua, válida en términos de consolidación y aceptada como libre de cargas para supuestos similares a los que acontecen en la presente valoración, luego ni el efecto de la cesión por parte del accionista genera un ingreso extraordinario en la matriz por el que tributar, ni el gasto extraordinario de su condonación genera un gasto no deducible.

Con ello, los resultados de los hechos posteriores determinan la siguiente estructura y ajuste final en el patrimonio de la matriz:

<b>PATRIMONIO NETO PREVIO</b>	<b>7.891.227,00 €</b>
<b>Ampliación de capital A (11/02/2015)</b>	<b>50.743.204,00 €</b>
Capital de ampliación A	5.074.320,00 €
Prima de emisión de ampliación A	45.668.884,00 €
<b>Ampliación de capital B (26/02/2015)</b>	<b>63.947.742,00 €</b>
Capital de ampliación B	2,00 €
Prima de emisión de ampliación B	63.947.740,00 €
<b>PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO FINAL</b>	<b>122.582.173,00 €</b>

#### 4.6. Resultado de la valoración

En función de la información aportada, las valoraciones realizadas, y el proceso de valoración descrito en los apartados anteriores, podemos concluir, que el valor de la compañía FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. se determinaría de la siguiente manera:

A)	VALOR INMUEBLES	304.300.000,00 €
B)	VALOR CONTABLE INMUEBLES	203.387.278,00 €
C)= A)-B)	PLUSVALÍA BRUTA	100.912.722,00 €
D)	Carga fiscal (0%)	0,00 €
E)= C) - D)	PLUSVALÍA FINAL	100.912.722,00 €
F)	PATRIMONIO NETO PREVIO	7.891.227,00 €
G)	AJUSTES POR HECHOS POSTERIORES	114.690.946,00 €
H)= E) + F) + G)	TOTAL	223.494.895,00 €

**VALOR DE MERCADO FFPP**

**223.494.895 €**

(DOSCIENTOS VEINTITRES MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CINCO EUROS)

Ante la conclusión obtenida, se hace necesario resaltar las siguientes observaciones;

**Observaciones:**

- Nuestra conclusión debe interpretarse en el contexto alcance y procedimientos empleados en nuestro trabajo, sin que de la misma pueda derivarse ninguna responsabilidad adicional a la relacionada con la razonabilidad de los procedimientos de valoración analizados y de los resultados obtenidos.
- Nuestro trabajo es de naturaleza independiente y externa, por tanto, el resultado del mismo se encuentra libre de vinculaciones con las opiniones de agentes ligados a la sociedad u otros.
- El resultado del presente trabajo está vinculado significativamente tanto a la veracidad de la información aportada como en la aportada para las valoraciones independientes de los activos inmobiliarios. En este sentido tanto el balance aportado como la información proveniente por parte del peticionario se considera como íntimamente vinculada a los resultados obtenidos, hecho que condiciona el resultado a su concordancia con la realidad contable de la sociedad valorada.
- No se han realizado tareas de comprobación de las cifras recogidas en el balance con documentación soporte, tales como escrituras, certificados de depósito o comprobación de asientos, ya que no se comprende en el alcance del trabajo solicitado tal ejercicio de comprobación.
- En lo que respecta a las partidas sobre las que se aplica el valor contable como mejor aproximación, se adopta el criterio en base a la naturaleza del elemento que se recoge en cada partida.
- Para la determinación del efecto fiscal sobre la plusvalía analizada, se ha estimado una tasa general en base a un procedimiento razonado. A su vez, las consecuencias de la tasa empleada deben de ser tenidas en cuenta por parte de los posibles accionistas, así como las implicaciones fiscales que de ellos se deriven.

## 5. CONCLUSIÓN

GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. (**gesvalt**), inscrita con el nº 4.455 en el registro de entidades especializadas en tasación del Banco de España en fecha 27 de mayo de 1994, ha realizado el presente informe sobre la estimación del valor razonable de la sociedad FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A., a fecha actual, de acuerdo al contexto de integración que la propia sociedad está desarrollando para su integración en el Mercado Alternativo Bursátil.

Nuestra opinión se fundamenta en una metodología objetiva y generalmente aceptada, utilizando la información proporcionada por el peticionario.

<b>VALOR DE MERCADO FFPP</b>	<b>223.494.895 €</b>
------------------------------	----------------------

**(DOSCIENTOS VEINTITRES MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CINCO EUROS)**

### Condicionantes y Advertencias:

- Nuestro análisis se ha basado sustancialmente en la información recogida en la valoración aportada por el peticionario, por lo cual queda condicionada a que no hayan existido variaciones económico-patrimoniales o de la actividad no recogidas en esta información.
- Las conclusiones de valor vertidas en el presente informe se encuentran íntimamente vinculadas a las observaciones recogidas en el apartado 4.6 del presente informe, las cuales complementan y limitan el alcance del trabajo desarrollado.
- Asimismo, nuestra opinión no considera un interés particular, se trata de la adopción de un valor como razonable, aproximado al precio de mercado, que no considera los componentes subjetivos, por sinergias, ventajas competitivas, logísticas, de oportunidad o especulativas, que intervienen en la composición del precio de cierre de cualquier operación de compraventa.
- El planteamiento de la valoración analizada sigue en todo caso el principio de empresa en funcionamiento o gestión continuada, sin entrar a valorar posibles cambios en la política de gestión de la actividad. En este sentido el valor final se obtiene desde la visión actual de la inversión en la sociedad y del sector en el que se encuentra, apoyándose en hipótesis razonadas y justificables.

**GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.** no asume obligación alguna por la titularidad o responsabilidad derivada de la propiedad valorada, ni tampoco existen intereses específicos en la misma. La compensación económica percibida por la realización de este informe no es contingente de las conclusiones de valor alcanzadas.

En Madrid, a 13 de marzo de dos mil quince.  
**GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.**



Javier Mendoza MRICS  
CEVE © Miembro IEAF  
Advisory Services



Sergio Espadero MRICS  
Director Advisory Services