

**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

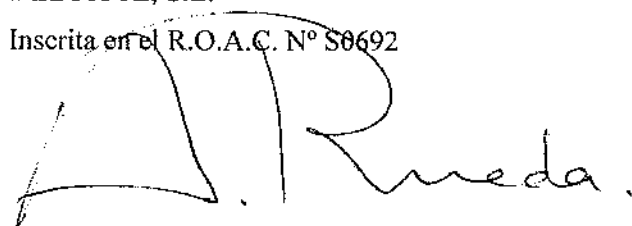
Llamamos la atención sobre la Nota 2 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, que indica que la Sociedad se ha acogido al régimen de SOCIMI, regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre. Entre los requisitos exigidos para acogerse a dicho régimen está la obligación de negociación 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)
ACTIVO NO CORRIENTE				PATRIMONIO NETO			
Inversiones inmobiliarias	Nota 8	204.110.467	76.273.996	FONDOS PROPIOS	Nota 12	7.891.227	3.313.564
Terrenos		203.397.278	75.943.626	Capital		7.891.227	3.313.564
Construcciones		76.218.893	40.636.010	Prima de emisión		5.000.082	5.000.000
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 10	127.168.395	35.308.616	Reservas en sociedades consolidadas por Integración global		2.889.071	-
Otros activos financieros		723.189	330.370	Otras reservas de la Sociedad Dominante		(17.899)	-
		723.189	330.370	Resultado del ejercicio	Nota 20.3	(1.668.547)	(836)
						1.688.600	(1.685.610)
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO NO CORRIENTE			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		6.249.026	12.180.812	Provisiones a largo plazo		172.190.824	59.992.267
Cuentas por ventas y prestaciones de servicios		1.706.677	747.097	Otras provisiones	Nota 14	443.722	-
Deudores varios	Nota 11.a)	863.425	119.723	Deudas a largo plazo		443.722	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas		798.486	626.006	Deudas con entidades de crédito	Nota 15	79.833.716	31.776.085
Inversiones financieras a corto plazo	Nota 18.1	44.766	1.358	Otros pasivos financieros	Nota 13 y 15	58.404.824	23.427.853
Otros activos financieros	Nota 10	-	6.000.000	Deudas con empresas vinculadas a largo plazo	Nota 21	20.428.892	8.340.232
Periodificaciones a corto plazo		-	6.000.000			91.913.385	27.206.182
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		8.196	-	PASIVO CORRIENTE			
Tesorería	Nota 5.6	4.634.182	5.433.515	Deudas a corto plazo	Nota 15	30.277.441	26.156.787
		4.634.182	5.433.515	Deudas con entidades de crédito		6.428.073	6.982.848
TOTAL ACTIVO		210.359.492	89.464.698	Otros pasivos financieros		6.335.351	6.679.966
				Deudas con empresas vinculadas a corto plazo	Nota 21	22.806.014	92.881
				Deudas comerciales y otras cuentas a pagar		1.043.354	13.910.819
				Proveedores		808.097	5.285.119
				Proveedores, empresas del grupo y asociadas		202.255	5.032.414
				Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 21	14.291	116.910
				Anticipos de clientes	Nota 18.1	18.711	135.795
				TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		210.359.492	89.464.698

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.

ABD

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)
OPERACIONES CONTINUADAS			
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
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		1.423.938	7.673
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)	-
RESULTADO FINANCIERO		264.662	(1.693.283)
RESULTADO CONSOLIDADO ANTES DE IMPUESTOS		1.688.600	(1.685.610)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		1.688.600	(1.685.610)
RESULTADO DEL EJERCICIO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE		1.688.600	(1.685.610)

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.

AMB

**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)	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	1.688.600	(1.685.610)

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					
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2012 (No auditado)							
Total ingresos y gastos reconocidos	80.000	(45.000)	-	-	-	(836)	14.164
Operaciones con accionistas y otras variaciones del patrimonio neto						(1.685.610)	(1.685.610)
- Ampliación de capital (Nota 12)	4.940.000	-	-	-	-	-	4.940.000
- Distribución del resultado	-	-	-	-	(836)	836	-
- Otras operaciones con accionistas (Nota 12)	-	45.000	-	-	-	-	45.000
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2013 (No auditado)	5.000.000	-	-	-	(836)	(1.685.610)	3.313.554
Total ingresos y gastos reconocidos						1.688.500	1.688.500
Operaciones con accionistas y otras variaciones del patrimonio neto						-	-
- Ampliación de capital (Nota 12)	2	-	2.889.071	-	-	-	2.889.073
- Distribución del resultado	-	-	-	(17.899)	(1.667.711)	1.685.610	-
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2014	5.000.002	-	2.889.071	(17.899)	(1.668.547)	1.688.500	7.891.227

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)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		(3.806.891)	4.515.469
Resultado del ejercicio antes de impuestos		1.688.600	(1.685.610)
Ajustes al resultado:			
- 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	-
Cambios en el capital corriente			
- Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(967.776)	(746.945)
- Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(4.241.765)	5.284.131
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación			
- Pagos de intereses (-)		(909.214)	(147.479)
- Cobros de intereses (+)	Nota 20.5	31.704	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(25.269.958)	(42.256.143)
Pagos por inversiones (-)			
- 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)
Cobros por inversiones (+)			
- Activos Financieros	Nota 10	6.000.000	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		28.178.163	43.159.189
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio			
- Ampliación de capital de la Sociedad Dominante	Nota 12	2.889.073	4.985.000
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero			
- 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)	-
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		(677)	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(899.363)	5.418.515
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.

APD

- 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
No aprobadas para su uso en la Unión Europea		
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 incluidas 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

Am

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 explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

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

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

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

Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias

Siempre que existan indicios de pérdida de valor, 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:

- 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.

AMB

- 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.

A36

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
Margen Neto	35,83%	35,83%
EBITDA	1.986.560	1.986.560
% s/ ingresos	35,83%	35,83%
Amortizaciones	(939.103)	(939.103)
Subvenciones	82.881	82.881
Otros resultados	293.600	293.600
Resultado financiero	264.662	264.662
EBT	1.688.600	1.688.600
Resultado neto	1.688.600	1.688.600
% s/ ingresos	30,46%	30,46%

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
Guadafajara	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
Total ingresos	5.544.154	100%	203.387.278

(*) 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%
Total	5.544.154	100%

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.
Activo corriente:		
Deudores comerciales	230.190	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	119.427	2.291
Activo no corriente:		
Inversiones inmobiliarias (*)	45.170.305	-
Otros activos financieros a largo plazo	78.461	-
Pasivo no corriente:		
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	(40.187.960)	-
Otros pasivos financieros a largo plazo	(683.696)	-
Pasivo corriente:		
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	(1.876.959)	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	(183.101)	(979)
Total valor razonable de activos netos identificables adquiridos	2.666.667	1.312

(*) 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.

Arg

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)
Diferencia	-	-

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	-
Resultado de explotación	86.844	(8.123)
Ingresos financieros	3.507.892	-
Gastos financieros	(106.488)	(118.446)
Resultado financiero	3.401.404	(118.446)
Resultado del ejercicio	3.488.248	(126.569)

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
Coste:				
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
Total coste	76.061.715	83.212.450	46.470.384	205.744.549
Amortización acumulada:				
Construcciones	(118.089)	(939.103)	(1.300.079)	(2.357.271)
Total amortización acumulada	(118.089)	(939.103)	(1.300.079)	(2.357.271)
Inversiones inmobiliarias netas	75.943.626			203.387.278

AM

Ejercicio 2013:

	Euros		
	Saldo al 31/12/2012	Adiciones	Saldo al 31/12/2013
Coste:			
Terrenos	-	40.635.010	40.635.010
Construcciones	-	35.426.705	35.426.705
Total coste	-	76.061.715	76.061.715
Amortización acumulada:			
Construcciones	-	(118.089)	(118.089)
Total amortización acumulada	-	(118.089)	(118.089)
Inversiones inmobiliarias netas	-		75.943.626

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
Total	304.300.000	203.387.278

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
Total	166.478

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 periodo 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
A largo plazo:		
Otros activos financieros	723.189	330.370
A corto plazo:		
Otros activos financieros	-	6.000.000
Total	723.189	6.330.370

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. Éstas 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.

ABJ

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)
Total	(17.899)

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
Total	8.022.562	874.766	-	(82.881)	8.814.447

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
Total Deudas a largo plazo	79.833.716	31.776.085
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	-
Total Deudas a corto plazo	6.428.073	6.962.849
Total Deudas financieras a corto y largo plazo	86.261.789	38.738.934

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
Total	6.428.073	17.798.037	7.225.946	6.189.158	47.723.234	897.341	86.261.789

AB

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%	-	-
Total pagos del ejercicio	5.580.239	100%	53.384	100%
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
Saldos deudores:		
Hacienda Pública deudora por IVA	44.766	1.368
Total	44.766	1.368
Saldos acreedores:		
Hacienda Pública acreedora por IVA	9.475	134.371
Hacienda Pública acreedora por IRPF	4.816	1.424
Total	14.291	135.795

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
Resultado contable antes de impuestos	1.688.600	(1.685.610)
Diferencias Temporales		
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
Base imponible fiscal	9.191.144	(852.790)

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.

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	-
Total ingresos	5.544.154	875.454

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	-
Total	3.557.594	780.831

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.

Handwritten signature

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
Total Servicios de Auditoría y Relacionados	85.000	20.000

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)	-
Total	1.688.600	(1.685.610)

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:

	Miles de Euros
	31 de diciembre de 2014
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:

	31 de diciembre de 2014
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>
Número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación al 31 de diciembre (en títulos)	<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	-
Total	91.913.386	22.806.614	202.255	673.500	7.033.341

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	-
Total	27.206.182	13.910.819	116.910	170.588	1.545.804

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.

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.



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 - Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general - Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% - Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	N/A
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley - Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general - Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012) - Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	N/A
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas - Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general. - Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19% - Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%	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

Amh

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 - Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general - Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% - Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	N/A
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley - Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general - Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 18% (2009) y 19% (2010 a 2012) - Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	N/A
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas, - Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general. - Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19% - Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%	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	El 31 de octubre de 2013: 12 promociones inmobiliarias compuestas por 1.275 inmuebles sitios en la Comunidad de Madrid (principalmente Carabanchel y Vallecas). El 5 de febrero de 2014: 6 promociones inmobiliarias compuestas por 436 inmuebles sitios en la Comunidad de Madrid, Barcelona y Guadalajara. 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).
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

h) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley	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. 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. 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. Total Activo computable: 158.280.582 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

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.

- 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):

	2014
Ingresos por arrendamiento	5.544.154
Costes Indirectos	3.557.594
Margen Neto	35,83%
Ebitda	1.986.560
	% s/ ingresos 35,83%
Amortizaciones	(939.103)
Subvenciones	82.881
Otros resultados	293.600
Resultado financiero	264.662
Ebt	1.688.600
Resultado neto	1.688.600
	% s/ ingresos 30,46%

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.

Am

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>
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%

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.

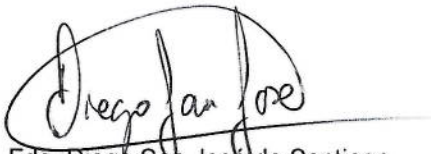
Madrid, 27 de febrero de 2015



Fdo. Jean François Bossy
Presidente



Fdo. Miguel Oñate Rino
Vocal



Fdo. Diego San José de Santiago
Vice Presidente