

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

Cuentas Anuales del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2020 e
Informe de Gestión, junto con el
Informe de Auditoría Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Recuperabilidad de participaciones mantenidas en sociedades del Grupo

Descripción

La Sociedad mantiene participaciones en el capital social de sociedades del Grupo, con un objeto social similar al de la Sociedad y que no cotizan en mercados regulados, tal y como se detalla en la Nota 5 de la memoria adjunta.

La Sociedad al cierre de ejercicio, realiza los correspondientes test de deterioro para la determinación del valor recuperable de las participaciones en sociedades del Grupo, calculando dicho valor recuperable como el patrimonio neto de la entidad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes. En este sentido, la Sociedad encarga, a un experto independiente, una valoración de las inversiones inmobiliarias de sus participadas al cierre de ejercicio para la determinación de dichas plusvalías tácitas, lo cual requiere el uso de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa, acentuada por la actual situación del Covid-19 y la incertidumbre que se prevé en los próximos meses en relación con la evolución de la pandemia (Véase Nota 2.9).

Los aspectos mencionados, así como la relevancia de las inversiones mantenidas, que ascienden a 68.340 miles de euros a cierre del ejercicio, suponen que consideremos la situación descrita como un aspecto relevante de nuestra auditoría.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención y análisis de los test de deterioro realizados por la Dirección de la Sociedad para evaluar el posible deterioro de sus participaciones, verificando la corrección aritmética de los mismos y la adecuación del método de valoración empleado en relación con la inversión mantenida.

Asimismo, hemos obtenido el informe de valoración de los expertos contratados por la entidad para la valoración de los activos inmobiliarios de sus participadas, evaluando la competencia, capacidad y objetividad de los mismos; así como la adecuación de su trabajo para que sea utilizado como evidencia de auditoría. En este sentido, con la colaboración de nuestros expertos internos en valoración hemos:

- analizado y concluido sobre la razonabilidad de los procedimientos y metodología de valoración utilizada por los expertos contratados por la Dirección de la entidad,
- realizado una revisión de una muestra de activos inmobiliarios entre aquellos con mayor relevancia en el portfolio de sus participadas, evaluando, conjuntamente con nuestros expertos internos, los aspectos de mayor riesgo, incluyendo las tasas de ocupación y los rendimientos esperados de los activos inmobiliarios.

Por último, hemos evaluado que los desgloses de información incluidos en la Nota 5 de las cuentas anuales adjuntas en relación con este aspecto resultan adecuados a los requeridos por la normativa contable aplicable.

Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI

Descripción

La Sociedad se encuentra acogida al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Una de las principales características de este tipo de sociedades es que el tipo de gravamen en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%.

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

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

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención y revisión de la documentación preparada por la Dirección de la Sociedad sobre el cumplimiento de las obligaciones asociadas a este régimen fiscal especial, y hemos involucrado a expertos internos del área fiscal que han colaborado en el análisis de la razonabilidad de la información obtenida, así como de la integridad de la misma en relación a todos los aspectos contemplados por la normativa en vigor a la fecha de análisis.

Por último, hemos revisado que las Notas 1 y 8.3 de la memoria contienen los desgloses relativos al cumplimiento de las condiciones requeridas por el régimen fiscal de SOCIMI, además de otros aspectos relativos a la fiscalidad de la Sociedad.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2020, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2020 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

En el Anexo I de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales. Esta descripción es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C nº S0692

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

28 de abril de 2021



DELOITTE, S.L.

2021 Núm. 01/21/11281
96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

Anexo I de nuestro informe de auditoría

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales.

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

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

**Cuentas anuales
correspondientes al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2020**

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

Balance al 31 de diciembre de 2020 (Cifras expresadas en Euros)

ACTIVO	NOTA	31.12.2020	31.12.2019
ACTIVO NO CORRIENTE		68.339.712	47.758.848
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	5.1	68.339.712	47.758.848
Instrumentos de patrimonio		68.339.712	47.758.848
ACTIVO CORRIENTE		54.130.490	70.212.139
Existencias		242	242
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	10	31.928.656	19.333.585
Créditos a empresas		31.928.656	19.333.585
Inversiones financieras a corto plazo	5.2	15.073.167	15.072.830
Otros activos financieros		15.073.167	15.072.830
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	4.3	7.128.425	35.805.482
Tesorería		7.128.425	35.805.482
TOTAL		122.470.202	117.970.987

Las Notas 1 a 13 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2020.

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.**Balance al 31 de diciembre de 2020**
(Cifras expresadas en Euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTA	31.12.2020	31.12.2019
PATRIMONIO NETO		86.225.915	38.735.077
FONDOS PROPIOS	6	86.225.915	38.735.077
Capital social		10.074.324	10.074.324
Reservas		906.988	361.408
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(3.839.785)	(3.839.785)
Resultado del ejercicio	3	52.401.053	5.455.795
Otras aportaciones de socios		26.683.335	26.683.335
PASIVO NO CORRIENTE		1.500.000	1.500.000
Deudas con empresas de grupo y asociadas a largo plazo	7.3 y 10	1.500.000	1.500.000
PASIVO CORRIENTE		34.744.287	77.735.911
Provisiones a corto plazo	7.1	5.108.931	223.352
Deudas a corto plazo	7.2	17.426.977	10.481.524
Deudas con entidades de crédito		17.426.977	10.481.524
Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	7.3 y 10	11.848.764	66.457.658
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		359.615	573.376
Proveedores		359.615	573.376
TOTAL		122.470.202	117.970.987

Las Notas 1 a 13 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2020.

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020
(Cifras expresadas en Euros)

PÉRDIDAS Y GANANCIAS	NOTA	31.12.2020	31.12.2019
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	9.1	58.349.875	2.456.472
De participaciones en instrumentos de patrimonio		58.349.875	2.456.472
Otros gastos de explotación	9.2	(307.811)	(1.359.017)
Servicios exteriores		(307.812)	(1.358.865)
Otros gastos de gestión corriente		1	(152)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		58.042.064	1.097.455
Gastos financieros por deudas con empresas de Grupo	10	(44.880)	(45.147)
Gastos financieros por deudas con terceros		(25.030)	-
Deterioro y result. por enajenac. de inst. fin	5.1, 7 y 9.3	(5.571.101)	4.403.487
RESULTADO FINANCIERO		(5.641.011)	4.358.340
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		52.401.053	5.455.795
RESULTADO DEL EJERCICIO	3	52.401.053	5.455.795

Las Notas 1 a 13 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020.

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto al 31 de diciembre de 2020

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

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	NOTA	31.12.2020	31.12.2019
RESULTADO DE LA CUENTA ABREVIDA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	3	52.401.053	5.455.795
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I + II + III)	3	52.401.053	5.455.795

Las Notas 1 a 13 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos al 31 de diciembre de 2020.

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto al 31 de diciembre de 2020

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

	Capital Social	Reservas	Resultado de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	TOTAL
SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 2019	10.074.324	361.408	(3.245.445)	26.683.335	(594.340)	33.279.282
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	5.455.795	5.455.795
Operaciones con accionistas y otras variaciones del patrimonio neto						
Distribución del resultado	-	-	(594.340)	-	594.340	-
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2019	10.074.324	361.408	(3.839.785)	26.683.335	5.455.795	38.735.077
SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 2020	10.074.324	361.408	(3.839.785)	26.683.335	5.455.795	38.735.077
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	52.401.053	52.401.053
Operaciones con accionistas y otras variaciones del patrimonio neto						
Distribución del resultado (Dividendos)	-	545.580	-	-	(5.455.795)	(4.910.215)
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2020	10.074.324	906.988	(3.839.785)	26.683.335	52.401.053	86.225.915

Las Notas 1 a 13 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto al 31 de diciembre de 2020.

24

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo Correspondiente al 31 de diciembre de 2020
(Cifras expresadas en Euros)

	NOTA	31.12.2020	31.12.2019
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		52.401.053	5.455.795
Ajustes al resultado		(52.778.774)	(6.859.959)
- Ingresos financieros clasificados en importe neto de la cifra de negocios	9.1	(58.349.875)	(2.456.472)
- Correcciones valorativas por deterioro	5.1 y 7	5.571.101	(4.403.487)
Cambios en el capital corriente		(213.761)	(14.796.109)
- Deudores y otras cuentas a cobrar		-	(242)
- Acreedores y otras cuentas a pagar		(213.761)	46.816
- Otros activos financieros		-	(14.842.683)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		58.349.875	2.456.472
- Cobros de dividendos	9.1	58.349.875	2.456.472
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversión		(33.861.457)	(14.914.022)
- Inversiones en empresas del grupo	5.1	(21.266.386)	(4.580.001)
- Créditos en empresas del grupo	10	(12.595.071)	(10.334.021)
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de pasivos financieros		(47.663.441)	52.060.313
- Emisión deudas con empresas de grupo y vinculadas		-	45.906.622
- Devolución deudas con empresas de grupo y vinculadas		(54.608.894)	-
- Emisión deudas con entidades de crédito		6.945.453	6.153.691
Pagos por dividendos	6	(4.910.215)	-
- Dividendos		(4.910.215)	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES			
		(28.677.057)	23.402.490
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		35.805.482	12.402.992
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		7.128.425	35.805.482

Las Notas 1 a 13 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivos al 31 de diciembre de 2020.

MEMORIA

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. (en adelante la "**Sociedad**"), es una sociedad española, con C.I.F. número A-86577996, constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada ante el notario de Madrid D. Fernando Fernández Medina el 26 de octubre de 2012, número 1.658 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 30.413, folio 36, sección 8ª, hoja M-54705, inscripción 1ª.

Con fecha 25 de julio de 2013, la Sociedad cambio su denominación social de Rutar Investments, S.A. (Sociedad Unipersonal) a la actual, mediante escritura otorgada ante notario e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid. En la misma fecha se elevó a público el acuerdo de Spanish Residential (REIT) Holdco S.à r.l., Accionista Único en ese momento, por el que se acordaba el acogimiento de la Sociedad al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("**SOCIMI**"), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre. Posteriormente, con fecha 9 de agosto de 2013, comunicó formalmente a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción por la aplicación del citado régimen especial de las SOCIMI.

Con fecha 13 de mayo de 2019 la Sociedad trasladó su domicilio social y fiscal al Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid.

La Sociedad tiene por objeto social:

- a. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- b. La tenencia de participaciones en el capital social de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- c. La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre de 2012, reguladora de las Sociedades Anónimas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.
- d. La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, modificada por el Real Decreto 83/2015 de 13 de febrero de 2015 de Instituciones de Inversión Colectiva.
- e. Junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, las SOCIMI podrán desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

La Sociedad tiene sus acciones admitidas a cotización en Bolsas y Mercados Españoles (BME Growth) desde el 29 de junio de 2015, fecha en que fueron incorporadas al segmento de SOCIMI de dicho mercado.

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

En esa misma fecha, Spanish Residential (REIT) Holdco S.à r.l. (Accionista Único hasta ese momento) vendió 185 acciones de la Sociedad en Bolsas y Mercadores Españoles (BME Growth), perdiendo por tanto el carácter de unipersonal. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Accionista con participación significativa en la Sociedad es Spanish Residential (REIT) Holdco S.à r.l., con el 99,058% de las acciones.

El valor de cotización al 31 de diciembre de 2020 ha sido de 14,00 Euros por acción (14,40 Euros al 31 de diciembre de 2019), y el valor de cotización medio en el ejercicio 2020 ha sido de 14,2 Euros por acción (14,37 Euros al 31 de diciembre de 2019).

Tal y como se describe en la Nota 5.1, la Sociedad posee participaciones en sociedades dependientes y asociadas. Como consecuencia de ello, la Sociedad es dominante de un grupo de sociedades de acuerdo con la legislación vigente (el “**Grupo**”). La presentación de cuentas anuales consolidadas es necesaria, de acuerdo con principios y normas contables generalmente aceptados, para presentar la imagen fiel de la situación financiera y de los resultados de las operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo del Grupo. La información relativa a las participaciones en empresas del Grupo se presenta en la Nota 5.1.

Los Administradores de la Sociedad han formulado el 28 de abril de 2021 las cuentas anuales consolidadas de Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes del ejercicio 2020, que muestran una pérdida consolidada por importe de 13.010.059 euros, un patrimonio neto consolidado de 30.810.822 euros y unos activos netos de 698.757.766 euros. Las cifras consolidadas se han obtenido de las cuentas anuales consolidadas formuladas por la Sociedad en base a las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España. Por su parte, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Fidere Patrimonio SOCIMI S.A. celebrada el 29 de junio de 2020 y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

Régimen de SOCIMI

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

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

El valor del activo se determinará según la media de los balances consolidados trimestrales del ejercicio pudiendo optar la Sociedad, para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán,

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

en su caso, el dinero o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de la mencionada Ley.

- Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente, deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la citada Ley.

- Los bienes inmuebles que integren el activo de la SOCIMI deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. El plazo se computará:
 - i. En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la SOCIMI antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en la Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.
 - ii. En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

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

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

Adicionalmente a lo anterior, la modificación de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con la 16/2012, de 27 de diciembre de 2012 establece las siguientes modificaciones específicas:

- i. Flexibilización de los criterios de entrada y mantenimiento de inmuebles: no hay límite inferior en cuanto a número de inmuebles a aportar en la constitución de la SOCIMI salvo en el caso de viviendas, cuya aportación mínima serán 8. Los inmuebles ya no deberán permanecer en balance de la SOCIMI durante 7 años, sino sólo un mínimo de 3 años.

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

- ii. Disminución de necesidades de capital y libertad de apalancamiento: el capital mínimo exigido se reduce de 15 a 5 millones de Euros, eliminándose la restricción en cuanto al endeudamiento máximo del vehículo de inversión inmobiliaria.
 - iii. Disminución de reparto de dividendos: hasta la entrada en vigor de esta Ley, la distribución del beneficio obligatoria era del 90%, pasando a ser esta obligación desde el 1 de enero de 2013 del 80%.
 - iv. El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo.
3. Obligación de negociación en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.
4. Obligación de distribución del resultado la Sociedad deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:
- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
 - Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
 - Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.
5. Obligación de información. Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.
6. Capital mínimo. El capital social mínimo se establece en 5 millones de Euros.

Tal y como se detalle en el artículo 3 de la Ley 11/2009, la entidad perderá el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, pasando a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades, en el propio período impositivo en el que se manifieste alguna de las circunstancias siguientes:

- La exclusión de negociación en mercados regulados o en un sistema multilateral de negociación.
- El incumplimiento sustancial de las obligaciones de información a que se refiere el artículo 11 de esta Ley, excepto que en la memoria del ejercicio inmediato siguiente se subsane ese incumplimiento.

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

- La falta de acuerdo de distribución o pago total o parcial, de los dividendos en los términos y plazos a los que se refiere el artículo 6 de esta Ley. En este caso, la tributación por el régimen general tendrá lugar en el período impositivo correspondiente al ejercicio de cuyos beneficios hubiesen procedido tales dividendos.
- La renuncia a la aplicación de este régimen fiscal especial.

Al 31 de diciembre de 2020, las sociedades del Grupo acogidas a dicho régimen especial son:

- **Fidere Vivienda, S.L.U.** (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2013).
- **Fidere Comunidad, S.L.U.** (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2013).
- **Fidere Vivienda 2, S.L.U.** (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2014).
- **Fidere Vivienda 3, S.L.U.** (anteriormente denominada Yuncal Investments, S.L.U.), (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2016).
- **Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U.** (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2016).
- **Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U.** (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2016).
- **Fidere IP, S.L.U.** (anteriormente denominada Hercesa Intermediación y Patrimonios, S.L.), (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2017).
- **Fidere Vivienda 4, S.L.U.** (anteriormente denominada Dorado Directorship S.L.U.), (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2017).
- **Fidere IP 5, S.L.U.**, (anteriormente denominada Gestora de. Desarrollos y Arrendamientos S.L.U.), (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2017).
- **Pegarena Sub-socimi, S.L.U.** (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2016).
- **Tourmalet Propco Investments 2015, S.L.U.** (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2015).
- **Anetorre Propco, S.L.U.** (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2015).

De conformidad con los regímenes administrativos aplicables, determinadas promociones destinadas al arrendamiento contienen, como elemento accesorio al propio arrendamiento, una opción de compra a favor de los arrendatarios a un precio y condiciones fijadas legalmente para cada promoción. Llegado el vencimiento de la opción de compra, Fidere tiene obligación (siempre y cuando cumplan con los requisitos exigidos en la Ley pertinente), a transmitir la vivienda en las condiciones previstas por la normativa aplicable. A este respecto, se ha considerado que, atendiendo a una interpretación razonable de la norma, la enajenación puntual de algunas viviendas como consecuencia del ejercicio obligatorio de la opción de compra asociada a contratos de arrendamiento calificados administrativamente bajo el régimen de promoción pública para el arrendamiento con opción de compra para jóvenes (VPPOCJ) no debería conllevar al incumplimiento del test de rentas, que establece que al menos el 80% de las rentas netas considerando el resultado consolidado, provenga de una de las actividades reguladas y admitidas por la Ley SOCIMI.

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

Al 31 de diciembre de 2020, los Administradores consideran que la Sociedad y su Grupo cumplen con los requisitos exigidos por la Ley 11/2009, entendiéndose por tanto que el régimen fiscal especial resulta plenamente aplicable.



2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1. Marco Normativo, imagen fiel y principios contables

Las cuentas anuales del ejercicio 2020 se han formulado a partir de los registros contables de la Sociedad, habiendo sido preparados conforme al marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- Código de comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, el cual ha sido modificado por Real Decreto 602/2016, y sus adaptaciones sectoriales, en concreto, la relativa a las empresas inmobiliarias.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2. Imagen fiel

Las cuentas anuales del ejercicio 2020 han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los flujos de efectivo de la Sociedad habidos durante el ejercicio.

Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2019 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas con fecha 29 de junio de 2020.

2.3. Principios contables no obligatorios

Los Administradores de la Sociedad han formulado estas cuentas anuales en consideración de la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatorios que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No hay ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

2.4. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de estas cuentas anuales se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad. Todas las estimaciones se han efectuado sobre la base de la mejor información disponible al cierre de los ejercicios 2020 y 2019, sin embargo, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

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

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

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

Estimaciones contables relevantes e hipótesis

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- El valor de mercado de determinados instrumentos financieros.
- La evaluación de provisiones y contingencias.
- La gestión del riesgo financiero.
- Cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (Nota 1).

Cambios de estimación

Asimismo, a pesar de que las estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad se han calculado en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2020, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a su modificación en los próximos ejercicios. El efecto en cuentas anuales de las modificaciones que, en su caso, se derivasen de los ajustes a efectuar durante los próximos ejercicios, se registraría de forma prospectiva.

2.5. Comparación de la información

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2020 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2019.

2.6. Corrección de errores

En la elaboración de las presentes cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2019.

2.7. Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2020 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2019.

2.8. Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo adjuntos, se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

2.9. Información cuantitativa y cualitativa de los impactos derivados del COVID-19

El 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud elevó la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el brote del coronavirus (COVID-19) a pandemia internacional. La evolución de los hechos, a escala nacional e internacional, ha supuesto una crisis sanitaria sin precedentes que ha impactado en el entorno macroeconómico y en la evolución de los negocios. Durante el ejercicio 2020 se han adoptado una serie de medidas para hacer frente al impacto económico y social que ha

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

generado esta situación, que, entre otros aspectos, han supuesto restricciones a la movilidad de las personas. En particular, el Gobierno de España procedió, entre otras medidas, a la declaración del estado de alarma mediante la publicación del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, que fue levantado el 1 de julio de 2020, y a la aprobación de una serie de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, mediante, entre otros, el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas está en vigor el estado de alarma declarado por el Gobierno de España mediante el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, aprobado inicialmente hasta el 9 de noviembre de 2020, y que mediante el Real Decreto 956/2020, de 3 de noviembre, ha sido prorrogado hasta 9 de mayo de 2021.

Los miembros del consejo de administración de la Sociedad Dominante y la dirección del Grupo (la “Dirección”) consideran que la emergencia sanitaria provocada por el COVID-19 y sus efectos en las actividades del Grupo afectan, principalmente, a los siguientes aspectos:

- Las estimaciones del Grupo y, en su caso, al valor en libros de los activos y pasivos del balance, principalmente las participaciones en empresas del Grupo y Asociadas
- Riesgos financieros: riesgo de liquidez.

Los impactos anteriores no incluyen la totalidad de los mismos, si bien, en opinión de los miembros del consejo de administración y de la Dirección, el resto de los impactos no incluidos en este detalle no se estiman significativos para la actividad del Grupo.

Valoración de la participación en empresas del Grupo y Asociadas

La Sociedad periódicamente utiliza terceros ajenos a la entidad como expertos para determinar el valor razonable de los activos inmobiliarios gestionados a través de las empresas del Grupo y asociadas en que participa, sobre los cuales se asienta fundamentalmente el valor recuperable de los mismos.

La metodología de valoración no ha sido modificada respecto al ejercicio anterior, si bien éstas se han visto influenciadas, entre otros, por los siguientes aspectos derivados de los efectos Covid-19:

- El riesgo de pérdida de contratos y disminución del ratio de ocupación.
- Incremento de las tasas de descuento o de las tasas de capitalización de salida derivadas de la incertidumbre futura.

Riesgo de liquidez

Es previsible que la situación general de los mercados pueda provocar un aumento general de las tensiones de liquidez en la economía, así como una contracción del mercado de crédito. En este sentido, la Sociedad cuenta con una tesorería por importe de 7.128 miles de euros, lo que, unido a la puesta en marcha de planes específicos para la mejora y gestión eficiente de la liquidez, permitirán afrontar dichas tensiones.

Por último, resaltar que los Administradores de la Sociedad están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación económica e implementando las medidas necesarias conforme evolucione la pandemia, estimando que el impacto operativo y financiero futuro es altamente dependiente de la amplitud y duración de la pandemia provocada por el Covid-19, incluyendo la posible aparición de rebrotes adicionales, y de la eficacia de las actuales vacunas que han iniciado su implantación, y podría verse afectado por otros factores que actualmente no se pueden predecir. No obstante, consideran que la Sociedad puede hacer frente con solvencia a las obligaciones corrientes recogidas en el balance al 31 de diciembre de 2020, no existiendo incertidumbre sobre la continuidad de las operaciones de la Sociedad.

2.10. Principios de empresa en funcionamiento

Al 31 de diciembre de 2020 la Sociedad presenta un patrimonio neto de 86.225.915 euros y un fondo de maniobra positivo de 19.386.203 euros. No obstante, existe un compromiso de pago del dividendo anual de 51.293.176 euros (véase nota 3) que se debe llevar a cabo en el mes siguiente de la aprobación de las cuentas anuales. Para cubrir esta obligación la Sociedad cuenta con un saldo en tesorería a 31 de diciembre de 2020 de 7 millones de euros, así como el apoyo financiero manifestado expresamente por su Accionista mayoritario. Adicionalmente, los Administradores estiman que sus sociedades participadas en el ejercicio 2021 generarán flujos operativos superiores a los del ejercicio 2020 y resultados positivos derivados de las nuevas estrategias comerciales que han sido puestas en funcionamiento desde enero del 2021.

Las presentes cuentas anuales han sido preparadas de acuerdo con el principio de empresa en funcionamiento, ya que los Administradores consideran que la Sociedad, por sí misma y con el apoyo manifestado de su Accionista mayoritario, podrá realizar sus activos y liquidar sus pasivos según los importes y clasificación con que figuran en estas cuentas anuales y asegurar la continuidad de sus operaciones.

3. DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO

Los Administradores de la Sociedad propondrán a la Junta General de Accionistas el reparto resultado del ejercicio 2020, tal y como se muestra a continuación:

(Euros)	31.12.2020
Base de reparto:	
Resultado del ejercicio	52.401.053
Distribución:	
Reserva legal	1.107.877
Dividendos	51.293.176
	52.401.053

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

	Euros				
	2020	2019	2018	2017	2016
Dividendos distribuidos	4.910.215	-	2.596.443	656.231	-

3.1. Limitaciones para la distribución de dividendos

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a constituir la reserva legal, hasta que ésta alcance el 20% del capital social. Esta reserva no es distribuible a los accionistas.

Dada su condición de SOCIMI y, tal y como está recogido en el artículo 20 de sus estatutos sociales, la Sociedad estará obligada a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI).

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las presentes cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2020 se han preparado de acuerdo con los criterios de reconocimiento y valoración establecidos en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, y la restante legislación aplicable.

4.1. Activos financieros

Clasificación

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

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

Valoración inicial

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

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

Valoración posterior

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

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

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

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

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

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

4.2. Pasivos financieros

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

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

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

4.3. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

4.4. Distribuciones a accionistas

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

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

4.5. Impuesto sobre beneficios

Régimen general

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

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

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

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

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

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

Régimen SOCIMI

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

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley, tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades.

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

4.6. Ingresos y gastos

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

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

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

cifra de negocios.

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

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

4.7. Provisiones y contingencias

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

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

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

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

4.8. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

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

4.10. Transacciones con partes vinculadas

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

4.11 Estado de Flujos de efectivo

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

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

5. INVERSIONES FINANCIERAS

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

El detalle y movimiento de este epígrafe del balance durante los ejercicios 2020 y 2019 es el siguiente (en Euros):

Ejercicio 2020:

(Euros)	Saldo al 31/12/2019	Altas	Bajas	Saldo al 31/12/2020
Instrumentos de patrimonio:				
Coste	50.186.798	21.266.386	-	71.453.184
Deterioro	(2.427.950)	(688.665)	3.143	(3.113.472)
Total	47.758.848	20.577.721	3.143	68.339.712

Ejercicio 2019:

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

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

Durante el ejercicio 2020, la Sociedad ha realizado principalmente las siguientes operaciones:

Altas

- a) Con fecha 17 de agosto de 2020, la Sociedad ha decidido aportar a los fondos propios de Fidere Projects, S.L.U., un importe total de 9.814.827 euros
- b) Con fecha 17 de agosto de 2020, la Sociedad ha decidido aportar a los fondos propios de Fidere Screen, S.L.U., un importe total de 11.451.559 euros

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

Deterioros

Con fecha 31 de diciembre de 2020, la Sociedad realizó un análisis de la valoración de su cartera de inversiones. Como consecuencia de este análisis, se ha registrado:

- La reversión del deterioro de la participación de la sociedad en Fidere Projects por un importe de 3.143 euros.
- El deterioro en la participación de la sociedad Tourmalet Investments 2015, S.L.U., por un importe de 688.665 euros.

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

Altas

- a) Con fecha 3 de junio de 2019, la Sociedad decidió aportar a los fondos propios de Fidere Vivienda 3, S.L.U., un importe total de 1.500.000 Euros.
- b) Asimismo, en esa misma fecha, la Sociedad decidió aportar a los fondos propios de Fidere Vivienda 4, S.L.U., un importe total de 2.500.000 Euros.
- c) Adicionalmente, en esa misma fecha, la Sociedad decidió aportar a los fondos propios de Fidere Screen, S.L.U., un importe total de 565.000 Euros.
- d) Asimismo, en esa misma fecha, la Sociedad decidió aportar a los fondos propios de Fidere Projects, S.L.U., un importe total de 15.001 Euros.

Todas estas aportaciones fueron de cartacter monetario y se registraron como aportaciones de socios en las sociedades dependientes.

Deterioros

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

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

La información más significativa relacionada con las empresas del Grupo al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 es la siguiente:

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

Ejercicio 2020:

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación	Euros						
		Capital	Prima de emisión	Resto de Patrimonio Neto	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio	Valor en Libros	
							Coste	Valor Neto Contable
Directa								
Fidere Comunidad, S.L. ** (Sociedad Unipersonal) *** Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.002	-	600	(289.764)	(286.161)	852.899	852.899
Fidere Vivienda, S.L. (Sociedad Unipersonal) ** Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas	100%	3.002	-	6.248.080	(273.271)	5.977.811	5.615.828	5.615.828
Fidere IP 3, S.L. (Sociedad Unipersonal) ** Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	4.805.212	-	2.811.959	1.314.164	8.931.335	4.663.962	4.663.962
Fidere Vivienda 2, S.L. ** (Sociedad Unipersonal) *** Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	1.328.000	-	(1.938.415)	(2.480.336)	(3.090.751)	1.683.015	1.683.015
Fidere Vivienda 3, S.L. ** (Sociedad Unipersonal) *** Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.000	-	(699.196)	(280.958)	(977.154)	1.625.524	1.625.524

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación	Euros						
		Directa	Capital	Prima de emisión	Resto de Patrimonio Neto	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio	Valor en Libros Coste Deterioro Valor Neto Contable
Fidere IP, S.L. (Sociedad Unipersonal) ** Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%		1.895.021	-	(246.171)	(436.441)	1.212.408	719.021 - 719.021
Fidere IP 2, S.L. (Sociedad Unipersonal) ** Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%		4.003.919	-	(127.172)	(736.473)	3.140.274	1.330.480 - 1.330.480
Fidere Gestión de Vivienda, S.L. ** (Sociedad Unipersonal) *** Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%		3.001	-	(683.866)	(824.627)	(1.505.492)	1.378.017 - 1.378.017
Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L. (Sociedad Unipersonal) ** Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%		3.003	2.214.096	(541.168)	1.768.768	3.444.699	4.403.757 - 4.403.757
Fidere IP 4, S.L., en liquidación. (Sociedad Unipersonal) Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%		390.000	2.010.000	(26.574.910)	(510.119)	(24.685.029)	2.424.803 (2.424.803) -
Fidere IP 5, S.L. (Sociedad Unipersonal), (antes Gestora de Desarrollos y Arrendamientos, S.L.U.) ** Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%		14.176.000	-	(3.457.034)	40.971	10.759.937	16.096.742 - 16.096.742

A

24

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación	Euros						
		Capital	Prima de emisión	Resto de Patrimonio Neto	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio	Valor en Libros	
	Directa						Coste	Valor Neto Contable
Fidere Pryisma, S.L. ** (antes Prygecam Vivienda Joven, S.L.) (Sociedad Unipersonal) Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	800.000	-	325.533	(66.126)	1.059.407	1.664.177	1.664.177
Pegarena Sub-socimi, S.L. ** (Sociedad Unipersonal) *** C/ Roure 6-8, P.1. Mas Mateu - 08820 El Prat de Llobregat (Barcelona) Arrendamiento de viviendas *	100%	3.000	-	(2.689.126)	(861.287)	(3.547.413)	1	1
Total		27.434.160	4.224.096	(16.075.396)	(12.353.485)	3.229.375	71.453.184	68.339.712

* No auditadas.

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

*** Las Sociedades han incurrido en pérdidas durante el ejercicio 2020 que han deteriorado su situación financiera. Estos factores podrían poner en duda la aplicación del principio de empresa en funcionamiento. No obstante, los Administradores tienen intención de restablecer la situación patrimonial en el plazo legal, contando a su vez con el apoyo financiero por parte del grupo por un periodo de al menos 12 meses desde la fecha de formulación de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020.

At

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

Ejercicio 2019:

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

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación	Euros							
		Directa	Capital	Prima de emisión	Resto de Patrimonio Neto	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio	Valor en Libros	
								Coste	Deterioro
Fidere IP, S.L. (Sociedad Unipersonal) *** pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	1.895.021	-	(222.359)	(23.813)	1.648.850	719.021	-	719.021
Fidere IP 2, S.L. (Sociedad Unipersonal) *** Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	4.003.919	-	841.137	(972.409)	3.872.647	1.330.480	-	1.330.480
Fidere Gestión de Vivienda, S.L. ** (Sociedad Unipersonal) *** Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.001	-	601	(684.466)	(680.865)	1.378.017	-	1.378.017
Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L. (Sociedad Unipersonal) Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.003	2.214.096	(541.168)	37.047.405	38.723.334	4.403.757	-	4.403.757
Fidere IP 4, S.L., en liquidación. (Sociedad Unipersonal) Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	390.000	2.010.000	(25.927.091)	(647.819)	(24.174.910)	2.424.806	(2.424.806)	-
Fidere IP 5, S.L. (Sociedad Unipersonal), (antes Gestora de Desarrollos y Arrendamientos, S.L.U.) Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	14.176.000	-	(4.373.556)	9.631.440	19.433.884	16.096.742	-	16.096.742

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación	Euros					
		Capital	Prima de emisión	Resto de Patrimonio Neto	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio	Valor en Libros Coste Deterioro Valor Neto Contable
Fidere Pryisma, S.L. ** (antes Prygecam Vivienda Joven, S.L.) (Sociedad Unipersonal) Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	800.000	-	325.405	1.280	1.126.685	1.664.177 - 1.664.177
Pegarena Sub-socimi, S.L. ** (Sociedad Unipersonal) *** C/ Roure 6-8, P.I. Mas Mateu - 08820 El Prat de Llobregat (Barcelona) Arrendamiento de viviendas *	100%	3.000	-	(1.984.617)	(704.509)	(2.686.126)	1 - 1
Total		27.434.160	4.224.096	(26.366.699)	48.796.462	58.600.611	50.186.798 (2.427.950) 47.758.848

* No auditadas.

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

*** Las Sociedades han incurrido en pérdidas durante el ejercicio 2019 que han deteriorado su situación financiera. Estos factores podrían poner en duda la aplicación del principio de empresa en funcionamiento. No obstante, los Administradores tienen intención de restablecer la situación patrimonial en el plazo legal, contando a su vez con el apoyo financiero por parte del grupo por un periodo de al menos 12 meses desde la fecha de formulación de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019.

11

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

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

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

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

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

- Acuerdo de derivación de responsabilidad, notificado con fecha 5 de junio de 2018, mediante el que se declara a Fidere IP 4, S.L.U. como responsable solidario por las deudas liquidadas al Grupo Isolux Corsán. Frente a dicho acuerdo, Fidere IP 4, S.L.U. interpuso reclamación económico-administrativa ante el Tribunal Económico-Administrativo Central. A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación) se han formulado las oportunas alegaciones, estando por tanto pendiente de votación y fallo por parte del citado Tribunal.
- Requerimiento de pago, notificado con fecha 21 de junio de 2018, mediante el que se reclama a Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación) el pago de la cantidad de 29.485.432 euros en calidad de responsable solidario. Frente a dicho requerimiento, Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación) ha interpuesto:
 - a. Reclamación económico-administrativa, en la que el principal argumento alegado por la Sociedad es que no puede exigirse el pago a los responsables solidarios en tanto en cuanto no se haya resuelto la solicitud de suspensión planteada por el obligado principal (la sociedad dominante del Grupo Isolux Corsán).
 - b. Solicitud de suspensión, presentada con fecha 3 de agosto (dentro del período voluntario), y ampliada posteriormente en septiembre, en la que se ofrecen diversas garantías parciales hasta cubrir el importe reclamado con el valor de los activos de Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación), solicitándose la dispensa parcial por el resto de la deuda.
- Acuerdo de adopción de medidas cautelares, consistentes en el embargo preventivo de los inmuebles titularidad de dicha sociedad. Dichas medidas cautelares han expirado por el transcurso del tiempo, por lo que ha dejado de estar vigentes en la actualidad, siendo así que Fidere IP 4, S.L.U., podrá enajenar cualesquiera de dichos inmuebles sin restricción alguna. En relación con lo anterior, se hace constar que, con anterioridad al levantamiento total de las medidas cautelares, la AEAT había procedido al levantamiento parcial de las mismas, con el fin de autorizar la venta de determinadas viviendas a los arrendatarios titulares de un derecho de opción de compra. Las cantidades percibidas en las citadas ventas han sido consignadas en la caja general de depósitos, siendo por tanto indisponibles para Fidere IP 4, S.L.U., (en liquidación). Adicionalmente a estas cantidades consignadas, Fidere IP 4, S.L.U., ha consignado en la caja general de depósitos, el importe del valor razonable de sus inversiones inmobiliarias, 17.312.455 euros (este importe incluye la promoción de viviendas ejecutadas por la compañía en el ejercicio 2019. Las opciones de compra ejecutadas por parte de los inquilinos tenían un

valor de 8.897.664 euros) para obtener el levantamiento del embargo preventivo de las mismas por parte del Tribunal Económico Administrativo Central.

- Venta de los activos a Fidere Projects, S.L.U., una vez la Sociedad ha obtenido el levantamiento del embargo preventivo como consecuencia del depósito que se realizó en el ejercicio 2019 en la caja general de depósitos, con fecha 8 de mayo de 2020 Fidere IP 4, S.L.U., ha procedido a la venta de sus activos a Fidere Projects, S.L.U., por un precio que asciende a 8.414.791 euros. Dicho precio comprende las viviendas cuya opción de compra no fue ejecutada por los inquilinos en el ejercicio 2019.

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

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

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

5.2. Inversiones financieras a corto plazo

Con fecha 19 de abril de 2018, Fidere Patrimonio Socimi y alguna de sus filiales firmaron un préstamo sindicado con garantía hipotecaria con la entidad bancaria Citibank Europe por importe de 513.000.001 euros. En el momento de formalización del préstamo la Sociedad Dominante suscribió un instrumento de cobertura para fijar un cap del 2% sobre el Euribor hasta la primera fecha de finalización del préstamo. El valor razonable de este instrumento de cobertura a 31 de diciembre de 2020 es cero. En noviembre de 2018, se produjo la sindicación del citado préstamo con nuevos bancos acreedores, si bien, Citibank permanece como banco principal.

- (i) El tipo de interés aplicable es el EURIBOR a 12 meses más 2,50%. Los intereses se devengarán diariamente y se pagarán trimestralmente, en los meses de febrero, mayo, agosto y noviembre.
- (ii) La financiación con Citibank incluye compromisos de mantenimiento de determinadas ratios de cobertura estándares en este tipo de compañías inmobiliarias, tales como la proporción existente entre la deuda pendiente sobre el valor de los activos (loan to value), la proporción existente entre los ingresos de las sociedades y la deuda neta (debt yield). Dichas ratios deben ser cumplidos en los meses de agosto, noviembre, febrero y mayo de cada ejercicio y se calculan sobre las cifras agregadas de las compañías incluidas en el acuerdo de financiación. Si bien los Administradores de la Sociedad han evaluado que dichos ratios se cumplen a 31 de diciembre de 2020 y no prevén que se vayan a incumplir en los próximos ejercicios, en el reporte del banco agente a febrero de 2021 el Grupo ha alcanzado un ratio (Cash-Trap) que obliga al Grupo a ciertos deberes de información respecto a las

transacciones más relevantes al banco agente. Los Administradores esperan salir de dicha situación en el corto plazo.

- (iii) Adicionalmente el Grupo aportó activos como garantía hipotecaria para la devolución del préstamo.

Conforme a los términos de los contratos de financiación suscritos por Fidere y sus participadas, los fondos obtenidos en la venta de viviendas deben ser destinados en parte a la amortización de la deuda.

Vencimiento de la deuda:

Si bien la fecha de vencimiento inicial del préstamo sindicado se establecía en agosto de 2020 teniendo las sociedades la opción de prorrogar su vencimiento anualmente hasta agosto de 2023, el 6 de noviembre del 2020 la Sociedad ha firmado una adenda sobre el contrato inicial a partir de la cual se establece un único vencimiento en el mes de agosto del 2023. Junto con este acuerdo se ha llevado a cabo la ratificación de todas las garantías otorgadas por la Sociedad.

A 31 de diciembre de 2020, el saldo principal en el epígrafe "Inversiones financieras a corto plazo" se corresponde con una cuenta corriente por importe de 14.852.242 euros, a 31 de diciembre de 2019 14.851.905 euros, cuya disposición se encuentra restringida, al estar vinculada, conforme al contrato de financiación suscrito con el Citibank, a que se resuelvan los procedimientos abiertos en relación con la compraventa por parte de Fidere Vivienda, S.L.U., y Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U. de varias promociones de vivienda a la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid (EMVS) y que, hipotéticamente, podría dar lugar a la resolución de la operación, con la consiguiente devolución de su precio. Si dicho escenario hipotético se confirmase, Fidere vendría obligado a devolver el importe del préstamo que garantiza dichos activos.

Adicionalmente, el importe restante registrado bajo este epígrafe se corresponde con el dividendo a cobrar relativo a Fidere IP 4, S.L.U., por importe de 220.925 Euros (mismo importe a 31 de diciembre del 2019).

6. PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el capital social de la Sociedad asciende a 10.074.324 Euros, representado por 10.074.324 acciones de un Euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

La Sociedad tiene sus acciones admitidas a cotización en Bolsas y Mercado Españoles (BME Growth) desde el 29 de junio de 2015 que fueron incorporadas al segmento de SOCIMIs de dicho mercado. En esa misma fecha, Spanish Residential (REIT) HoldCo S.à r.l., Accionista Único hasta ese momento, vendió 185 acciones de la Sociedad en el BME Growth, perdiendo por tanto el carácter de unipersonal.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Accionista con participación significativa en la Sociedad es Spanish Residential (REIT) HoldCo S.à r.l., con el 99,058% de las acciones.

El valor de cotización al 31 de diciembre de 2020 ha sido de 14 Euros por acción (14,40 Euros al 31 de diciembre de 2019), y el valor de cotización medio en el ejercicio 2020 ha sido de 14,2 Euros por acción (14,37 Euros al 31 de diciembre de 2019).

En el ejercicio 2019 se procedió a la aplicación de las pérdidas del ejercicio 2018, alcanzado de esta forma el epígrafe de resultados negativos de ejercicios anteriores un importe de 3.839.785 euros, importe que se ha mantenido a 31 de diciembre del 2020.

Con fecha 29 de junio de 2020 se aprobó por la Junta de Accionistas el reparto del resultado del ejercicio 2019, dando lugar a la aplicación de los beneficios obtenidos por importe de 545.580 euros a la reserva legal y procediendo a la aprobación del reparto de un dividendo de 4.910.215 euros que fue abonado con fecha 7 de julio de 2020.

6.1. Reserva legal

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

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la reserva legal de la Sociedad no se encuentra completamente constituida.

6.2 Aportaciones de socios

A 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 el epígrafe de aportaciones de socios asciende a 26.683.335 euros.

7. PASIVOS FINANCIEROS

7.1. Provisiones a corto plazo

En el ejercicio 2019, en relación con la sociedad participada Fidere Projects, S.L.U., los Administradores de la sociedad confirmaron que Fidere Patrimonio SOCIMI S.A. asumiría las pérdidas incurridas por su sociedad participada que originan unos fondos propios negativos en dicha filial, y es intención de los Administradores reequilibrar la situación patrimonial durante el siguiente ejercicio. En relación con lo anterior, la Sociedad procedió a registrar un deterioro en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, por el importe de los fondos negativos de la sociedad participada que ascendieron a 223.352 de euros durante el ejercicio 2019.

Dado que en el ejercicio 2020 los Administradores de la Sociedad han reequilibrado la situación patrimonial de Fidere Projects, S.L.U., la provisión de Fidere Patrimonio SOCIMI S.A. para asumir las pérdidas incurridas por su sociedad participada ha sido dada de baja.

Asimismo, en el ejercicio 2020, en relación con las sociedades participadas Anetorre Propco, S.L.U., y Tourmalet Investments 2015, S.L.U., los Administradores de la Sociedad han confirmado que Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A., va a asumir las pérdidas incurridas por ambas sociedades participadas las cuales originan unos fondos propios negativos en dichas filiales, y es intención de los Administradores reequilibrar la situación patrimonial durante el siguiente ejercicio. En relación con lo anterior, la Sociedad ha procedido a registrar un deterioro en las cuentas de pérdidas y ganancias adjunta, por el importe de los fondos propios negativos no cubiertos por los préstamos participativos de las sociedades participadas que ascienden a 3.464.550 y 1.644.381 euros respectivamente durante el ejercicio 2020.

7.2. Deudas a corto plazo

El detalle de este epígrafe durante los ejercicios 2020 y 2019 es el siguiente (en Euros):

	Euros	
	31.12.2020	31.12.2019
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	17.426.977	10.481.524
Total Deudas financieras a corto plazo	17.426.977	10.481.524

Al 31 de diciembre de 2020, el saldo registrado por la Sociedad bajo el epígrafe de “Deudas a corto plazo” del balance adjunto, se corresponde con el crédito dispuesto por la Sociedad (línea CAPEX). El Grupo junto con la refinanciación detallada en la Nota 5.2, formalizó una línea de crédito por un importe máximo de 18 millones de Euros. Esta línea de crédito devenga un tipo de interés de Euribor más un margen del 2,50%. Al 31 de diciembre de 2020 se ha dispuesto de 17.426.977 Euros.

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

El detalle de este epígrafe durante los ejercicios 2020 y 2019 es el siguiente (en Euros):

	Euros	
	31.12.2020	31.12.2019
Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo		
Deuda a largo plazo con Tethys Investment (Nota 10)	1.500.000	1.500.000
Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo		
Cuentas corrientes con empresas del Grupo y vinculadas (Nota 10)	11.848.764	66.457.658
Total	13.348.764	67.957.658

Deudas a largo plazo con empresas de Grupo y asociadas

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

Cuentas corrientes con empresas del Grupo

El saldo registrado por la Sociedad al 31 de diciembre de 2020 y 2019 bajo el epígrafe de “Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo” del balance adjunto, se corresponde con cuentas corrientes por cesión de tesorería con sociedades del Grupo, las cuales no devengan intereses. (Véase Nota 10).

7.4. Información sobre el período medio de pago a proveedores.

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

	2020	2019
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	22	44
Ratio de operaciones pagadas	29	46
Ratio de operaciones pendientes de pago	1	16
	Euros	Euros
Total pagos realizados	779.098	1.241.847
Total pagos pendientes	307.616	87.021

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en la partida "Proveedores" del pasivo corriente del balance de situación.

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

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

8. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

8.1. Cálculo del Impuesto de Sociedades

La conciliación entre los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades es la siguiente (en Euros):

	Euros	
	2020	2019
Resultado contable antes de impuestos	52.401.053	5.455.795
Diferencias Permanentes	(52.778.774)	(6.859.959)
Exención sobre dividendos y rentas por transmisión de valores ent. residentes y no residentes (art. 21 LIS)	(58.349.875)	(2.456.472)
Ajustes por deterioro de valores repr. de partic. en el capital o fondos propios (art. 13.2 b) LIS)	5.571.101	(4.403.487)
Diferencias Temporales	-	-
Gastos financieros derivados de deudas con entidades del grupo (art. 15 h) L.I.S.)	-	-
Base imponible fiscal 25% (Nota 4.6)	-	-
Base imponible fiscal 0% (Nota 4.6)	(377.721)	(1.404.164)
Cuota a pagar (Nota 4.6)	-	-
Líquido a ingresar (+) / a devolver (-)	-	-
Gasto por Impuesto sobre Sociedades	-	-

La Sociedad no ha reconocido Bases Imponibles Negativas en los ejercicios 2020 y 2019, de acuerdo con el Régimen SOCIMI aplicado por la Sociedad, al considerar que no serán recuperables en el plazo exigido por la legislación vigente.

8.2. Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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

Al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, la Sociedad tiene abiertos a inspección por las autoridades fiscales los principales impuestos que le son aplicables sobre los que no haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años (10 años para las bases imponibles pendientes de compensación). Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

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

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

	Ejercicio 2020
a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en la Ley 11/2009, modificado por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre.	Reservas procedentes de resultados negativos de ejercicios anteriores al 1 de enero de 2013: (836) Euros.
b) Reservas de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en dicha ley.	Beneficios del 2019 a reservas: 545.580 euros a reserva legal Beneficios del 2018 a reservas: 0 Euros a reserva legal y/o reservas voluntarias. Beneficios del 2017 a reservas: 288.493,75 Euros a reserva legal. Beneficios del 2016 a reservas: 72.914,50 Euros a reserva legal. Beneficio del 2015 a reservas: 0 Euros a reserva legal y/o reservas voluntarias. Beneficios del 2014 a reservas: 0 Euros a reserva legal y/o reservas voluntarias. Beneficios del 2013 a reservas: 0 Euros a reserva legal y/o reservas voluntarias.
a. Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general.	-
b. Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19%.	-
c. Beneficios procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%	Beneficios del 2019 a reservas: 545.580 euros a reserva legal Beneficios del 2017 a reservas: 288.493,75 Euros a reserva legal. Beneficios del 2016 a reservas: 72.914,50 Euros a reserva legal.
c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley	Distribución de dividendos del 2019: 4.910.215 euros Distribución de dividendos del 2018: 0 euros Distribución de dividendos del 2017: 2.596.443,78 euros. Distribución de dividendos del 2016: 656.230,50 euros. Distribución de dividendos del 2015: 0 Euros. Distribución de dividendos del 2014: 0 Euros. Distribución de dividendos del 2013: 0 Euros.
a. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo general.	-
b. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 19% (2010 en adelante).	-
c. Dividendos procedentes de rentas sujetas al gravamen del tipo del 0%.	Distribución de dividendos del 2019: 4.910.215 euros Distribución de dividendos del 2017: 2.596.443,78 euros. Distribución de dividendos del 2016: 656.231 Euros.
d) Dividendos distribuidos con cargo a reservas,	-
a. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo general.	-
b. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 19%.	-

c. Distribución con cargo a reservas sujetas al gravamen del tipo del 0%.	
e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.	Dividendos del 2019: 29 de junio de 2020 Dividendos del 2018: Sin distribución de dividendos. Dividendos del 2017: 21 de junio de 2018. Dividendos del 2016: 23 de junio de 2017. En ejercicios anteriores el resultado ha sido negativo, no existiendo, por lo tanto, reservas positivas. En la Nota 6, se detallan las aportaciones y devoluciones de aportaciones.
f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento que producen rentas acogidas a este régimen especial. Fecha de adquisición de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.	• Fidere Vivienda, S.L.U.: 20 de junio de 2013. • Fidere Vivienda 2, S.L.U.: 2 de diciembre de 2014. • Fidere Comunidad, S.L.U.: 20 de junio de 2013. • Pegarena Sub-socimi, S.L.U.: 1 de enero de 2016. • Fidere Vivienda 3, S.L.U. (anterior denominación social Yuncal Investments S.L.U.): 4 de julio de 2016. • Fidere IP, S.L.U. (anterior denominación social Hercesa Intermediación y Patrimonios, S.L.): 14 de julio de 2016. • Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U.: 27 de septiembre de 2016. • Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U.: 27 de septiembre de 2016. • Fidere IP 5, S.L.U. (anterior denominación Gestora de Desarrollos y Arrendamientos S.L.U.): 16 de febrero de 2017. • Fidere Vivienda 4, S.L.U. (anterior denominación social Dorado Directorship, S.L.): 3 de febrero de 2017. • Anetorre Propco, S.L.U.: 28 de septiembre de 2017. • Tourmalet Propco Investments 2015, S.L.U.: 28 de septiembre de 2017.
g) Identificación del activo que computa dentro del 80 por ciento a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.	Fidere Vivienda, S.L.U.: • Carabanchel 03 • Carabanchel 09 • Carabanchel 12 • Carabanchel 15 • Carabanchel 18 • Carabanchel 19 • Carabanchel 20 • Lopez de Vega 10 • San Cristóbal de los Ángeles 01 • Vallecas 02 • Vallecas 03 • Vallecas 05 Fidere Vivienda 2, S.L.U.: • Paracuellos del Jarama 01 • Paracuellos del Jarama 02 • Torrejón de Ardoz 02 • Torrejón de Ardoz 03 Fidere Comunidad, S.L.U.: • Alcorcón 01 • Barcelona 01 • Guadalajara 01 • Valdemoro 01 • Rivas 01 Pegarena Sub-socimi, S.L.U.: • Móstoles 06 Fidere Vivienda 3, S.L.U. (anterior denominación social Yuncal Investments S.L.U.): • Torrejón de Ardoz 04 • Torrejón de Ardoz 05 Fidere IP, S.L.U. (anterior denominación social Hercesa Intermediación y Patrimonios, S.L.): • Móstoles 03 • Alcalá de Henares 02



	Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U.: • Carabanchel 31 • Vallecas 22 • Vallecas 35 • Vallecas 36 • Vallecas 50 • Vara del Rey 12 Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U.: • Tres Cantos: Avenida Castilla León 9 • Tres Cantos: Avenida Madrid 7 • Colmenar 01 • Móstoles 01 • Torrejón de Ardoz 01 Fidere IP 5, S.L.U. (anterior denominación Gestora de Desarrollos y Arrendamientos S.L.U.): • Tres Cantos 1.2.A • Tres Cantos 1.2.B Anetorre Propco, S.L.U.: • Pujos (L'Hospitalet de Llobregat) • La Reina (Valencia) • Enrique I/Fernando IV (Chiclana de la Frontera) • Santa Teresa (Gava) • Villar (Barcelona) Tourmalet Propco Investments 2015, S.L.U. • Bartolejos • D-127 Real (Arganda del Rey) • D-189 del Sacrificio (Majadahonda) • Siete Revueltas (Sanlúcar de Barrameda) • Renta Bara (Pozuelo de Alarcon) • Roger de Lluria (Tarragona) • Siglo XXI (Valladolid) • Santa María
i) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el período impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas. Deberá identificarse el ejercicio del que proceden dichas reservas.	-

9. INGRESOS Y GASTOS

9.1. Importe neto de la cifra de negocios

Durante el ejercicio 2020, la Sociedad ha reconocido en este epígrafe los ingresos por los dividendos recibidos de las filiales, que ascienden a 58.349.875 Euros (2.456.472 Euros a 31 de diciembre de 2019).

Con fecha 7 de julio de 2020, se han recibido los dividendos de Fidere Comunidad, S.L.U., Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U., Fidere IP 5, S.L.U. y Fidere Prysm, S.L.U. por importes de 15.314.178 Euros, 34.785.843 Euros, 8.248.702 Euros y 1.152 Euros, respectivamente, aprobados por el Socio Único en esa misma fecha.

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

9.2. Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2020 y 2019 es el siguiente (en Euros):

	Euros	
	2020	2019
Servicios profesionales independientes	262.587	1.296.941
Primas de seguros	32.694	27.125
Servicios bancarios	12.531	20.314
Otros gastos	-	14.485
Otros gastos de gestión corriente	(1)	152
Total	307.811	1.359.017

Dentro del epígrafe de "Servicios profesionales independientes", la Sociedad registra los gastos derivados de abogados, notarios y auditoría, entre otros. La disminución en el ejercicio se debe a que se han internalizado varios servicios tales como abogados, consultoría y gestión generando de esta forma una bajada del gasto.

Durante los ejercicios 2020 y 2019, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Deloitte, S.L., han sido los siguientes (en Euros):

	Euros	
	2020	2019
Servicios de Auditoría	21.000	31.500
Total Servicios de Auditoría y Relacionados	21.000	31.500

Durante los ejercicios 2020 y 2019, ni el auditor Deloitte, S.L., ni empresas vinculadas al mismo, han prestado a la Sociedad ningún otro servicio diferente a los descritos en el cuadro anterior.

9.3. Deterioro y resultados por enajenación de instrumentos financieros

El detalle del epígrafe a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

	Euros	
	2020	2019
Deterioro participación Tourmalet Propco Investments 2015, S.L.U. (véase nota 5.1)	(688.665)	-
Reversión del deterioro participación Fidere Projects, S.L.U. (véase nota 5.1)	3.143	-
Reversión del deterioro participación Fidere Vivienda 4, S.L.U. (véase nota 5.1)	-	2.798.619
Reversión del deterioro participación Tourmalet Propco Investments 2015, S.L.U. (véase nota 5.1)	-	356.848
Provisión fondos propios negativos Tourmalet Propco Investments 2015, S.L.U. (véase nota 7.1)	(1.644.381)	-
Provisión fondos propios negativos Anetorre Propoco, S.L.U. (véase nota 7.1)	(3.464.550)	-
Reversión/(dotación) provisión fondos propios negativos Fidere Projects, S.L.U.	223.352	(223.352)
Reversión provisión fondos propios negativos Fidere Vivienda 4, S.L.U.	-	1.471.372
Total	(5.571.101)	4.403.487

10. OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

El detalle de los saldos mantenidos con empresas del Grupo y asociadas durante los ejercicios 2020 y 2019, así como el detalle de las principales transacciones realizadas con dichas sociedades se indica a continuación (en Euros):

Ejercicio 2020:

	Euros				
	Saldos			Transacciones	
	Deudores	Acreedores		Gasto financiero	Importe neto de la cifra de negocios (Nota 9.1)
	Corto Plazo	Largo plazo	Corto Plazo		
	Financieros	Financieros	Financieros		
Spanish Residential (REIT) Holdco S.à r.l.	75.000	-	-	-	-
Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U.	4.679.275	-	-	-	-
Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U.	-	-	896.840	-	34.785.843
Fidere Comunidad, S.L.U.	-	-	791.781	-	15.314.178
Fidere Vivienda, S.L.U.	5.820.472	-	-	-	-
Fidere Vivienda 2, S.L.U.	6.496.480	-	-	-	-
Fidere Vivienda 3, S.L.U.	3.436.966	-	-	-	-
Fidere Vivienda 4, S.L.U.	1.839.290	-	-	-	-
Fidere IP, S.L.U.	772.287	-	-	-	-
Fidere IP 2, S.L.U.	7.427.108	-	-	-	-
Fidere IP 3, S.L.U.	-	-	4.387.664	-	-
Fidere IP 5, S.L.U.	-	-	4.182.171	-	8.248.702
Fidere IP 6, S.L.U.	1.273.341	-	-	-	-
Fidere Projects, S.L.U.	9.126	-	-	-	-
Fidere Screen, S.L.U.	298	-	-	-	-
Studios Corcoya III, S.L.U.	20.000	-	-	-	-
Lavisier S.L.U.	20.000	-	-	-	-
Fidere Pryma, S.L.U.	1.500	-	-	-	1.152
Tethys Investment S.à r.l.	-	-	1.575.100	36.600	-
Tethys Investment II S.à r.l.	-	1.500.000	14.927	8.280	-
Moriarti Investments, S.L.U.	57.513	-	-	-	-
Testa Home S.L.	-	-	281	-	-
Total	31.928.656	1.500.000	11.848.764	44.880	58.349.875

Ejercicio 2019:

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

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

- Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la Sociedad no mantiene contratos formalizados con sus Accionistas, donde Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l., es propietaria del 99,058% de la Sociedad. Si bien, durante los ejercicios 2020 y 2019 se han realizado varias operaciones en el marco de los acuerdos multilaterales firmados por varias sociedades del Grupo para la cancelación, compensación y capitalización de créditos, cancelación de deuda intra-grupo y devolución de prima de emisión, entre otras, donde ha participado como parte deudora y acreedora la sociedad Spanish Residential (REIT) Holdco S.à r.l., Accionista mayoritario de la Sociedad.
- Asimismo, en el ejercicio 2019, y en el marco de dichas operaciones y para la financiación de la compra la Sociedad firmó con Tethys Investment S.à r.l., un préstamo a diez años de 1.500.000 euros (véase Nota 7.3).
- Adicionalmente, durante el ejercicio 2020 y 2019 se han registrado en el balance adjunto determinados saldos con empresas del Grupo relacionados con la operación de refinanciación del Grupo, la cual tuvo lugar en el ejercicio 2018, detallada en la Nota 5.2, de esta memoria.
- El resto de saldos deudores y acreedores con empresas del Grupo corresponden a pagos de facturas efectuados por la Sociedad por cuenta de otras empresas vinculadas, y viceversa, los cuales se estima que serán compensados en el corto plazo.

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

10.1. Retribuciones a los Administradores y a la Alta Dirección

Durante los ejercicios 2020 y 2019, los Administradores de la Sociedad (3 hombres), no han percibido ninguna remuneración u otra retribución en concepto de dietas, seguros de responsabilidad civil,

remuneraciones por participación en beneficios o primas de emisión. Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tiene opciones pendientes de ejercitar.

De la misma forma, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de los Administradores de la Sociedad.

La Sociedad no tiene suscrito ningún contrato de Alta Dirección y, adicionalmente, durante los ejercicios 2020 y 2019 no ha tenido personal, siendo la Sociedad gestionada por los miembros del Consejo de Administración (3 miembros, todos ellos hombres).

La Sociedad, al 31 de diciembre de 2020 y 2019, no tiene personal empleado.

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

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

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

11. INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

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

12. POLÍTICA Y GESTIÓN DEL RIESGO

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

a) Riesgo de mercado

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

Toda inversión lleva aparejada un análisis previo y en detalle sobre la rentabilidad del activo, tanto a corto como a largo plazo. Este análisis contempla el entorno económico y financiero en el que se desarrolla su actividad.

Una vez adquirido el activo, se lleva a cabo un seguimiento de las variables de mercado (grado de ocupación, rentabilidad, ingresos operativos netos), tomando las decisiones oportunas de forma continua.

b) Riesgo de crédito

Se define como el riesgo de pérdida financiera al que se enfrenta la Sociedad si un cliente o contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales. La Sociedad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito.

c) Riesgo de liquidez

Se define como el riesgo de que la Sociedad tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas a sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros.

Teniendo en cuenta la situación actual del mercado financiero y las estimaciones de los Administradores de la Sociedad sobre la capacidad generadora de efectivo de la misma, ésta estima que tiene suficiente capacidad para obtener financiación de terceros si fuese necesario realizar nuevas inversiones. Por consiguiente, en el medio plazo, no hay indicios de que la Sociedad tenga problemas de liquidez. La liquidez está asegurada por la naturaleza de las inversiones realizadas, la alta calidad crediticia de los arrendatarios y las garantías de cobro existentes en los acuerdos en vigor.

d) Riesgo de tipo de cambio

Respecto al riesgo de tipo de cambio, la Sociedad, al 31 de diciembre de 2020, no tiene activos ni pasivos significativos en moneda extranjera, por lo que no existe riesgo en este sentido.

e) Riesgo de tipo de interés

El epígrafe "Deudas con entidades de crédito a corto plazo" corresponde principalmente con la línea de Capex asociada al préstamo bancario garantizado con garantía hipotecaria otorgada a Fidere Patrimonio Socimi, S.A. y alguna de sus filiales por la entidad bancaria Citibank Europe por importe de 513.000.001 euros firmado con fecha 19 de abril de 2018. En el momento de formalización del préstamo la Sociedad suscribió un instrumento de cobertura para fijar un cap del 2% sobre el Euribor hasta la primera fecha de finalización del préstamo. El valor razonable de este instrumento de cobertura a 31 de diciembre de 2020 es cero. En noviembre de 2018, se produjo la sindicación del citado préstamo con nuevos bancos acreedores, si bien, Citibank permanece como banco principal.

f) Riesgo fiscal

La Sociedad está acogida al régimen fiscal especial de la Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio, y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución (véase Nota 6).

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

Al 31 de diciembre de 2020, los Administradores de la Sociedad consideran que la Sociedad cumple con los requisitos exigidos por la Ley 11/2009, entendiendo, por tanto, que el régimen fiscal especial resulta plenamente aplicable.

13. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 31 de marzo de 2021, uno de los consejeros de la Sociedad, D. Diego San José, presentó su dimisión del cargo que ostentaba hasta ese momento.

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

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

Este Informe de Gestión correspondiente al ejercicio 2020 se presenta por los Administradores de la Sociedad, en cumplimiento de lo previsto en los artículos 253 y 262 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, para su aprobación por parte de los accionistas.

1 Situación de la Sociedad

1.1 Situación del mercado

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

Los precios en el mercado residencial han crecido un 1,5% en los últimos 12 meses, según la información estadística publicada por el INE, siendo de un 4,7% en todo 2019.

El precio medio de los alquileres ha tenido una variación del 1,4% de variación anual a nivel nacional frente al 5,7% que se produjo en 2019.

La mayor parte de las promociones del Grupo se encuentran principalmente en Madrid y Barcelona, ciudades en las que el mercado residencial inmobiliario ya edificado resulta limitado y donde observamos que, si bien en Madrid el precio de la vivienda ha tenido una disminución interanual del 7,33% y en Barcelona de 10,74%, el último trimestre esboza un descenso en ambos territorios con una variación del 4,67% y 5,37% respectivamente.

1.2 Estructura organizativa y funcionamiento

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

Al 31 de diciembre de 2020, el capital suscrito de la Sociedad se compone de 10.074.324 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas pertenecientes a una única clase y serie, estando totalmente suscritas y desembolsadas, lo que supone un capital social escriturado de 10.074.324 euros.

Con fecha 25 de julio de 2013 se elevó a público el acuerdo del Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l., por el que se aprobó el acogimiento de la Sociedad al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("**SOCIMI**"), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre.

Posteriormente, con fecha 9 de agosto de 2013, se comunicó formalmente a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción por la aplicación del citado régimen especial de las SOCIMI.

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

- Fidere Vivienda, S.L.U. (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2013).
- Fidere Comunidad, S.L.U. (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2013).
- Fidere Vivienda 2, S.L.U. (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2014).
- Fidere Vivienda 3, S.L.U., (anteriormente denominada Yuncai Investments, S.L.U.), (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2016).
- Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U. (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2016).

- Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U. (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2016).
- Fidere IP, S.L.U. (anteriormente denominada Hercesa Intermediación y Patrimonios, S.L.) (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2017).
- Fidere IP 5, S.L.U. (anteriormente denominada Gestora de Desarrollos y Arrendamientos, S.L.) (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2017).
- Fidere Vivienda 4, S.L.U. (anteriormente denominada Dorado Directorship, S.L.) (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2017).
- Anetorre Propco, S.L.U.
- Tourmalet Propco Investments 2015, S.L.U.
- Pegarena Sub-socimi, S.L.U. (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2016)

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

Adicionalmente, las entidades Fidere IP 6, S.L.U. (anteriormente denominada Inversiones Cacimba, S.L.U.) se acogió al régimen de Entidades Dedicadas al Arrendamiento de Vivienda (EDAV) con fecha efecto a partir de enero de 2017, Fidere Pryisma, S.L.U. (anteriormente denominada Prygecam Móstoles Vivienda Joven, S.L.U.) se acogió al régimen EDAV con fecha 29 de diciembre de 2011, la entidad Fidere Screen, S.L.U. (anteriormente denominada Summun Inversiones, S.L.U.) se acogió al mismo régimen EDAV con fecha 20 de noviembre de 2019 con efectos 1 de enero de 2019 y la sociedad Fidere Projects, S.L.U. (anteriormente denominada Global Mactan, S.L.U.) que se acogió al régimen EDAV con fecha 8 de mayo de 2020 con efectos 1 de enero de ese mismo año.

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

Durante el presente ejercicio, el Grupo ha realizado su actividad en un único segmento de actividad, el de arrendamiento de viviendas en el Sector Residencial en zonas geográficas de toda España pero principalmente en la Comunidad de Madrid.

2 Evolución y resultado de los negocios

2.1 Evolución y resultados de los negocios durante el ejercicio 2020

Durante el año 2020, la Sociedad ha incurrido en gastos por servicios exteriores en 307.812 euros, habiendo recibido ingresos por dividendos de sus sociedades dependientes en el ejercicio 2020 por importe de 58.349.875 euros.

El resultado del ejercicio de la Sociedad supone un beneficio por importe de 52.401.053 euros.

2.2 Expectativas para 2021

Durante el ejercicio 2021 la política del Grupo se centrará en ajustar y mejorar el perímetro de consolidación mediante la mejora de los activos ya existentes con programas de inversión exigentes con la finalidad de fortalecer y consolidar el portfolio, aumentar el importe neto de la cifra de negocios y continuar con su política de crecimiento a nivel de mercado y financiero.

Adicionalmente, el Grupo tiene por objetivo mejorar los porcentajes de ocupación durante el ejercicio 2021 y aumentar los ingresos de arrendamiento derivados de una mejor gestión de sus activos inmobiliarios y de las mejoras realizados en los mismos.

Asimismo, el Grupo pretende minimizar el impacto del COVID-19 (Véase Nota 2.9 de la memoria adjunta).

3. Cuestiones relativas al medioambiente

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

4 Liquidez y recursos de capital

La Sociedad se financia fundamentalmente con fondos de su accionista mayoritario, Spanish Residential (REIT) Holdco S.à r.l.

El Grupo puede acudir a los mercados crediticios para, mediante la formalización de préstamos con garantía hipotecaria, financiar la adquisición de las mismas o bien obtener financiación de sociedades vinculadas.

5 Actividades de I+D+i

La Sociedad no ha incurrido en ningún gasto en materia de investigación y desarrollo durante los ejercicios 2020 y 2019.

6 Adquisición y enajenación de acciones propias

Durante los ejercicios 2020 y 2019, la Sociedad no ha realizado ninguna operación que haya supuesto adquisición o enajenación de acciones propias

7 Política y gestión del riesgo

La Sociedad con carácter general está expuesta a los siguientes riesgos:

a) Riesgo de mercado

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

Toda inversión lleva aparejada un análisis previo y en detalle sobre la rentabilidad del activo tanto a corto como a largo plazo. Este análisis contempla el entorno económico y financiero en el que desarrolla su actividad.

Una vez adquirido el activo se lleva a cabo un seguimiento de las variables de mercado (grado de ocupación, rentabilidad, ingresos operativos netos) tomando las decisiones oportunas de forma continua.

b) Riesgo de crédito

Se define como el riesgo de pérdida financiera al que se enfrenta la Sociedad si un cliente o contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales. La Sociedad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito.

c) Riesgo de liquidez

Se define como el riesgo de que la Sociedad tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas a sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros.

La Sociedad lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, endeudándose únicamente con el Grupo.

d) Riesgo fiscal

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

8 Otra información relevante

8.1 Información bursátil

La Sociedad Dominante se incorporó al segmento de SOCIMIS del Mercado Alternativo Bursátil (ahora, el segmento BME Growth de BME MTF Equity) con efectos a partir del 29 de junio de 2015.

El valor de cotización al 31 de diciembre de 2020 ha sido de 14,2€ por acción y el valor de cotización medio en el ejercicio 2019 ha sido de 14,4€ por acción.

8.2 Política de pago de dividendos

Las SOCIMI se hayan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario. Estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus Accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

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

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

La reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta Ley no podrá exceder del 20% del capital social. Los estatutos de estas sociedades no podrán establecer ninguna otra reserva de carácter indisponible distinta de la anterior.

8.3 Hechos posteriores

Con fecha 31 de marzo de 2021, uno de los consejeros de la Sociedad, D. Diego San José, presentó su dimisión del cargo que ostentaba hasta ese momento.

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

DILIGENCIA DE FORMULACIÓN QUE ACOMPAÑA A LAS CUENTAS ANUALES INDIVIDUALES FORMULADAS.

Doña Laura Fernández García, en mi calidad de Secretaria no consejera del Consejo de Administración de Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. certifico que las cuentas anuales individuales y el informe de gestión adjuntos han sido formulados con el voto favorable de todos los miembros del Consejo de Administración de Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. de fecha 28 abril de 2021, mediante votación por escrito y sin sesión con vistas a su verificación por los auditores y posterior aprobación por la Junta General de Accionistas. Al no haberse celebrado sesión del Consejo de Administración, de acuerdo con el contenido del RDL 8/2020, de 17 de marzo con el fin de preservar la salud de las personas y evitar la propagación del COVID 19, motivo por el cual las cuentas anuales debidamente formuladas adjuntas no cuentan con las firmas de los siguientes Consejeros:

- D. Jean-François Pascal Emmanuel Bossy
- D. Jean-Christophe Dubois

Los citados documentos, que están extendidos en 49 folios, páginas de la 1 a la 49 visadas por mí en señal de identificación.



Secretaria no consejera del Consejo de Administración
Doña Laura Fernández García