

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

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

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2020, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Deterioro de valor de las Inversiones Inmobiliarias

Descripción

El Grupo posee un conjunto de inmuebles que se encuentran en condiciones de uso para su arrendamiento cuyo valor neto contable asciende a 621.992 miles de euros al 31 de diciembre de 2020. El Grupo valora estas inversiones inmobiliarias a coste de adquisición o a valor recuperable si este último fuera inferior y utiliza terceros ajenos al Grupo como expertos para determinar el valor de mercado de sus inversiones inmobiliarias. Dichos expertos tienen experiencia sustancial en el mercado en el cual opera el Grupo y utiliza metodologías y estándares de valoración ampliamente usados en el mercado.

La valoración de las inversiones inmobiliarias representa uno de los aspectos más relevantes de la auditoría, dado que requiere el uso de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa, 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 2.10).

En particular el método de valoración generalmente aplicado a los activos de patrimonio en renta, es el de "Descuento de Flujos de Caja", que requiere realizar estimaciones sobre:

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

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros, la obtención de los informes de valoración de los expertos contratados por el Grupo para la valoración de la totalidad de la cartera inmobiliaria, evaluado la competencia, capacidad y objetividad del mismo, así como la adecuación de su trabajo para que sea utilizado como evidencia de auditoría. En este sentido, con la colaboración de nuestros expertos internos en valoración hemos:

- analizado y concluido sobre la razonabilidad de los procedimientos y metodología de valoración utilizada por los expertos contratados por la Dirección del Grupo,
- realizado una revisión de una muestra de activos inmobiliarios entre aquellos de mayor relevancia en el portfolio del Grupo, evaluando, conjuntamente con nuestros expertos internos, los aspectos de mayor riesgo, incluyendo las tasas de ocupación y los rendimientos esperados de los activos inmobiliarios. Al realizar dicha revisión hemos tomado en consideración la información disponible de la industria y las transacciones de activos inmobiliarios similares a la cartera de activos inmobiliarios propiedad del Grupo.

También hemos analizado la idoneidad de los desgloses realizados por el Grupo en relación a estos aspectos, que se incluyen en la Nota 7 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio.

Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI

Descripción

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

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

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

Procedimientos aplicados en la auditoría

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

Por último, hemos revisado que las Notas 1 y 17 de la memoria consolidada contiene los desgloses relativos al cumplimiento de las condiciones requeridas por el régimen fiscal de SOCIMI, además de otros aspectos relativos a la fiscalidad del Grupo.

Otra información: Informe de gestión consolidado

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

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

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

Responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas

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

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

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

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

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

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

DELOITTE, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C nº S0692



Antonio Sánchez-Covisa Martín-González

Inscrito en el R.O.A.C. nº 21.251

28 de abril de 2021



DELOITTE, S.L.

2021 Núm. 01/21/11282

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

Anexo I de nuestro informe de auditoría

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

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

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

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

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

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

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

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

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

BALANCE CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Cifras expresadas en euros).

ACTIVO	NOTA	31.12.2020	31.12.2019
ACTIVO NO CORRIENTE		624.613.564	646.151.408
Inversiones Inmobiliarias	7	621.992.090	640.752.316
Terrenos		234.874.175	242.848.409
Construcciones		387.117.915	397.903.907
Inversiones financieras a largo plazo	10	2.611.391	5.389.009
Activos por impuesto diferido	17.1	10.083	10.083
ACTIVO CORRIENTE		74.144.202	103.135.237
Deudores Comerciales y otras cuentas a cobrar		4.610.578	3.899.760
Clientes por ventas y prestación de servicios	8	2.438.789	1.051.642
Clientes empresas del grupo y asociadas	19	204.716	35.840
Deudores varios		21.816	25.834
Otros créditos con las Administraciones Públicas	17.1	1.201.850	1.868.347
Anticipos a proveedores		743.407	918.097
Inversiones en empresas vinculadas	10 y 19	708.508	6.015.547
Créditos a empresas		708.508	6.015.547
Inversiones financieras a corto plazo	10	32.164.695	32.164.360
Periodificaciones a corto plazo		468.099	1.390.464
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	4.6	36.192.322	59.665.106
Tesorería		36.192.322	59.665.106
TOTAL		698.757.766	749.286.645

Las Notas 1 a 21 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del balance consolidado al 31 de diciembre de 2020.

BALANCE CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Cifras expresadas en euros).

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTA	31.12.2020	31.12.2019
PATRIMONIO NETO		30.810.822	48.731.096
FONDOS PROPIOS	12	30.810.822	48.731.096
Capital social	12	10.074.324	10.074.324
Capital escriturado		10.074.324	10.074.324
Reservas		906.988	361.408
Reservas en sociedades consolidadas por integración global		9.996.018	(25.100.819)
Otras reservas de la Sociedad dominante		(3.839.784)	(3.839.784)
Otras aportaciones de socios		26.683.335	26.683.335
Resultado del ejercicio	3 y 18.4	(13.010.059)	40.552.632
PASIVO NO CORRIENTE		556.303.747	630.342.571
Provisiones a largo plazo		-	19.218
Deudas a largo plazo		438.763.201	481.448.720
Deudas con entidades de crédito	15	427.641.954	470.483.394
Otros pasivos financieros	13 y 15	11.121.247	10.965.326
Deudas con empresas vinculadas a largo plazo	15 y 19	117.540.546	148.874.633
PASIVO CORRIENTE		111.643.197	70.212.978
Provisiones a corto plazo	14	29.485.432	29.485.432
Deudas a corto plazo		55.328.692	11.998.732
Deudas con entidades de crédito	15	55.243.888	11.875.116
Otros pasivos financieros	13 y 15	84.804	123.616
Deudas con empresas vinculadas a corto plazo	15 y 19	19.763.290	15.938.905
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		7.064.963	12.782.549
Proveedores		4.979.347	6.646.589
Proveedores, empresas vinculadas	19	876.519	676.820
Otros acreedores		443.810	264.947
Pasivos por impuestos corrientes	17.2	480.344	4.664.293
Otras deudas con las Administraciones Públicas	17.1	97.359	410.656
Anticipos de clientes		187.584	119.244
Periodificaciones a corto plazo		820	7.360
TOTAL		698.757.766	749.286.645

Las Notas 1 a 21 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del balance consolidado al 31 de diciembre de 2020.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA AL 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	18.1	34.672.089	36.215.433
Prestación de servicios		34.672.089	36.215.433
Otros ingresos de explotación		312.835	598.980
Otros gastos de explotación	18.2	(23.087.884)	(18.364.392)
Servicios exteriores		(17.400.983)	(14.392.589)
Tributos		(4.927.192)	(3.594.650)
Pérdidas, deterioro y variación de provisión de op. Comerciales		(686.838)	(243.057)
Otros gastos de gestión corriente		(72.871)	(134.096)
Amortización del inmovilizado	7	(10.273.348)	(11.119.318)
Exceso de provisiones		106.979	145.426
Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado	7	2.785.732	64.620.944
Resultado de las ventas		4.385.972	65.413.854
Deterioros y pérdidas		(1.600.240)	(792.910)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	13	82.881	82.881
Otros resultados		(41.823)	(72.548)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		4.557.461	72.107.406
Ingresos Financieros		144	-
De valores negociables y otros instrumentos financieros		144	-
- En terceros	18.5	144	-
Gastos financieros		(19.724.076)	(26.308.141)
Por deudas con empresas vinculadas	19	(3.887.798)	(4.219.147)
Por deudas con terceros	15	(15.836.278)	(22.088.994)
RESULTADO FINANCIERO		(19.723.932)	(26.308.141)
RESULTADO CONSOLIDADO ANTES DE IMPUESTOS		(15.166.471)	45.799.265
Impuestos sobre beneficios	17	2.156.412	(5.246.633)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		(13.010.059)	40.552.632
RESULTADO CONSOLIDADO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE		(13.010.059)	40.552.632
Beneficio neto atribuible a los accionistas de las Sociedad		(13.010.059)	40.552.632
Nº Medio de acciones en circulación		10.074.324	10.074.324
Resultado básico por acción (en euros)	18.4	(1,29)	4,03
Resultado diluido por acción (en euros)	18.4	(1,29)	4,03

Las Notas 1 a 21 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada al 31 de diciembre de 2020.

4

ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2020
(Cifras expresadas en euros).

	NOTA	31.12.2020	31.12.2019
RESULTADO DE LA CUENTA ABREVIDA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA (I)		(13.010.059)	40.552.632
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO (II)		-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA (III)		-	-
Por subvenciones, donaciones y legados recibidos		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I + II + III)		(13.010.059)	40.552.632

Las Notas 1 a 21 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado del resultado global consolidado correspondiente al 31 de diciembre de 2020.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Cifras expresadas en euros).

ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO							
	Capital Social	Reserva Legal	Reservas en Sociedades Consolidadas por integración global	Otras reservas de la Sociedad Dominante	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio atribuido a la Sdad. Dominante	TOTAL
SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 2019	10.074.324	361.408	4.834.249	(3.245.446)	26.683.335	(30.529.406)	8.178.464
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	-	40.552.632	40.552.632
II. Operaciones con socios o propietarios	-	-	(29.935.068)	(594.338)	-	30.529.406	-
Distribución del resultado	-	-	(29.935.068)	(594.338)	-	30.529.406	-
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2019	10.074.324	361.408	(25.100.819)	(3.839.784)	26.683.335	40.552.632	48.731.096
SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 2020	10.074.324	361.408	(25.100.819)	(3.839.784)	26.683.335	40.552.632	48.731.096
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	-	(13.010.059)	(13.010.059)
II. Operaciones con socios o propietarios	-	545.580	35.096.837	-	-	(40.552.632)	(4.910.215)
Distribución del resultado	-	545.580	35.096.837	-	-	(40.552.632)	(4.910.215)
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2020	10.074.324	906.988	9.996.018	(3.839.784)	26.683.335	(13.010.059)	30.810.822

Las Notas 1 a 21 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado al 31 de diciembre de 2020.

44

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO 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		(113.869)	(18.843.022)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(15.166.471)	45.799.265
Ajustes al resultado		27.689.308	(26.702.938)
- Amortización del inmovilizado	Nota 7	10.273.348	11.119.318
- Correcciones valorativas por deterioro	Nota 7	1.600.240	792.910
- Resultado por enajenación	Nota 7	(4.385.972)	(64.620.944)
- Variación de provisiones		579.859	(145.426)
- Correcciones valorativas		(19.218)	(74.056)
- Imputación de subvenciones	Nota 13	(82.881)	(82.881)
- Ingresos financieros	Nota 18.5	(144)	-
- Gastos financieros	Nota 19 y 15	19.724.076	26.308.141
Cambios en el capital corriente		6.500.580	(21.398.450)
- Anticipos de proveedores		174.690	442.574
- Deudores y otras cuentas a cobrar		(2.245.155)	207.598
- Otros activos y pasivos corrientes		7.002.545	(20.314.977)
- Acreedores y otras cuentas a pagar		(1.209.118)	177.070
- Otros activos y pasivos no corrientes		2.777.618	(1.910.715)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(19.137.286)	(15.747.989)
- Pagos de intereses		(17.109.749)	(14.774.730)
- Pago Impuesto sobre Beneficios		(2.027.537)	(973.259)
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		11.147.997	112.513.803
Pagos por inversión		(15.375.435)	(33.187.522)
- Empresas vinculadas y otros		-	(5.682.297)
- Inversiones inmobiliarias	Nota 7	(15.575.569)	(27.254.991)
- Otros pasivos financieros		200.134	(250.234)
Cobros por inversiones		26.523.432	145.701.325
- Inversiones inmobiliarias	Nota 7	26.523.432	145.701.325
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		(34.506.912)	(63.704.236)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivos financieros			
- Emisión		10.225.453	44.240.000
- Deudas con entidades de crédito	Nota 15	6.945.452	-
- Deudas con vinculadas y otros	Nota 19	3.280.001	44.240.000
- Devolución y amortización de:		(39.822.150)	(107.944.236)
- Deudas con entidades de crédito	Nota 15	(7.181.448)	(88.089.972)
- Deudas con vinculadas	Nota 19	(32.640.702)	(19.854.264)
Pago de dividendos		(4.910.215)	-
- Dividendos	Nota 3	(4.910.215)	-
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		-	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(23.472.784)	30.759.455
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		59.665.106	28.905.651
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		36.192.322	59.665.106

Las Notas 1 a 21 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivos consolidado al 31 de diciembre de 2020.

MEMORIA CONSOLIDADA

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

1. ACTIVIDAD DEL GRUPO

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

Con fecha 25 de julio de 2013 la Sociedad Dominante cambió su denominación social de Rutar Investments, S.A. (Sociedad Unipersonal) a la actual, mediante escritura otorgada ante notario e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid. En la misma fecha se elevó a público el acuerdo con Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l., accionista único en ese momento por el que se acordaba el acogimiento de la Sociedad Dominante al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“**SOCIMI**”), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre.

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

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

La Sociedad Dominante tiene por objeto social:

- a. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- b. La tenencia de participaciones en el capital social de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“SOCIMI”) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- c. La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre de 2012, reguladora de las Sociedades Anónimas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.
- d. La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, modificada por el Real Decreto 83/2015 de 13 de febrero de 2015 de Instituciones de Inversión Colectiva.

Adicionalmente, junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, las SOCIMI podrán desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20 por 100 de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento.

Asimismo, las Sociedades Dependientes tienen por objeto social la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

La Sociedad Dominante tiene sus acciones admitidas a cotización en Bolsas y Mercados Españoles (BME Growth) desde el 29 de junio de 2015 que fueron incorporadas al segmento de SOCIMI de dicho mercado. En esa misma fecha, el Accionista Único de la Sociedad Dominante vendió parte de sus acciones de la Sociedad en el BME Growth perdiendo, por tanto, el carácter de unipersonal. Al 31 de diciembre de 2020, el accionista con participación significativa en la Sociedad es Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l., con el 99,05% de las acciones.

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

La Sociedad Dominante y su grupo no tienen personal empleado a 31 de diciembre de 2020 ni a 31 de diciembre de 2019, teniendo las sociedades dependientes firmado un acuerdo de gestión con Testa Home, S.L.U. y con Anticipa Real Estate, S.L. (Nota 19).

Régimen de SOCIMI

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

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

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

Adicionalmente, las entidades Fidere IP 6, S.L.U. (anteriormente denominada Inversiones Cacimba, S.L.U.) se acogió al régimen de Entidades Dedicadas al Arrendamiento de Vivienda (EDAV) con fecha efecto a partir de enero de 2017, Fidere Prysmas, 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.

En consecuencia, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3 de la citada Ley 11/2009, la Sociedad Dominante, las Sub-SOCIMIs y las Entidades Asimiladas forman un Grupo SOCIMI.

El artículo 3 de la citada Ley 11/2009, modificado por la nueva Ley, establece los requisitos de inversión de las sociedades que opten por el régimen especial de las SOCIMIs, a saber:

1. Las SOCIMIs deberán tener invertido, al menos, el 80% del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la mencionada Ley.

El valor del activo se determinará según la media de los balances consolidados trimestrales del ejercicio, pudiendo optar el Grupo, para calcular dicho valor, por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedentes de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se hayan realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de esta Ley.

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

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

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

El plazo se computará:

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

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

4. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.
5. Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.
6. El Grupo deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

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

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

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

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

En relación con el cumplimiento de los anteriores requerimientos el régimen SOCIMI cabe mencionar lo siguiente:

De conformidad con los regímenes administrativos aplicables, determinadas promociones destinadas al arrendamiento contienen, como elemento accesorio al propio arrendamiento, una opción de compra a favor de los arrendatarios a un precio y condiciones fijadas legalmente para cada promoción. Llegado el vencimiento de la opción de compra, Fidere tiene obligación (siempre y cuando cumplan con los requisitos exigidos en la Ley pertinente), a transmitir la vivienda en las condiciones previstas por la normativa aplicable.

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

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

2.1. Marco Normativo, imagen fiel y principios contables

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

- Código de comercio y la restante legislación mercantil,
- Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea conforme a lo dispuesto por el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y por la Ley 62/2003, de 31 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social, así como en las normas y circulares aplicables de la Comisión Nacional del Mercado de Valores,
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI),
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales individuales de las sociedades que lo componen, correspondientes al ejercicio 2020, se encuentran pendientes de aprobación por las respectivas Juntas Generales de Socios o Accionistas. No obstante, los Administradores de la Sociedad Dominante entienden que dichas cuentas anuales serán aprobadas. Las cuentas anuales individuales y consolidadas de Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. del ejercicio 2019 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas con fecha 29 de junio de 2020 y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

2.2. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020 se han obtenido a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación y han sido preparadas de acuerdo con el marco normativo de información financiera detallado en la Nota 2.1 anterior, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2020 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo durante el ejercicio terminado en dicha fecha.

Dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2020 pueden diferir de los utilizados por algunas sociedades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogenizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las NIIF adoptadas por la Unión Europea.

2.2.1. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera efectivas a partir del 1 de enero de 2020

Durante el ejercicio anual 2020 han entrado en vigor las siguientes normas, modificaciones de normas e interpretaciones, que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas:

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8 Definición de "materialidad"	Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8 para alinear la definición de "materialidad" con la contenida en el marco conceptual	1 de enero de 2020
Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7 Reforma de los Tipos de Interés de Referencia- Fase 1	Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7 relacionados con la reforma en curso de los índices de referencia.	1 de enero de 2020
Modificación a la NIIF 3 Definición de negocio	Clarificaciones a la definición de negocio	1 de enero de 2020
Modificaciones a la NIIF 16 Arrendamientos- Mejora en rentas	Modificación para facilitar a los arrendatarios a la contabilidad de las mejoras de alquiler relacionadas con el COVID-19	1 de junio de 2020

Las normas y modificaciones que han entrado en vigor en 2020 no han tenido un impacto significativo.

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

2.2.2 Normas no vigentes en el ejercicio 2020:

Las siguientes normas no estaban en vigor en el ejercicio 2020, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de los estados financieros consolidados, o bien porque no ha sido adoptada por la Unión Europea:

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificaciones de la NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16 Reforma de los Tipos de Interés de Referencia- Fase 2	Modificaciones de la NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16 relacionadas con la reforma de los índices de referencia	1 de junio de 2021
Modificaciones de la NIIF 4 Diferimiento de la aplicación de la NIIF 9	Diferimiento de la aplicación de la NIIF 9 hasta 2023	1 de junio de 2021
Modificación de la NIIF 3 Referencia al Marco Conceptual	Se actualiza la NIIF 3 para alinear las definiciones de activo y pasivo de una combinación de negocios con las contenidas en el marco conceptual	1 de enero de 2022
Modificación de la NIC 16 Ingresos obtenidos de antes del uso previsto	La modificación prohíbe deducir del coste de un inmovilizado material cualquier ingreso obtenido de la venta de los artículos producidos mientras la entidad está prestando el activo para el uso previsto	1 de enero de 2022
Modificación a la NIC 37 Contratos onerosos- Coste de cumplir un contrato	La modificación explica que el coste directo de cumplir un contrato comprende los costes incrementales de cumplir ese contrato y una asignación de otros costes que se relacionan directamente con el cumplimiento del contrato	1 de enero de 2022

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Mejoras a la NIIF Ciclo 2018-2020	Modificaciones menores a la NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41	1 de enero de 2022
Modificación a la NIC 1 Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes	Clarificaciones respecto a la presentación de pasivos como corrientes o no corrientes	1 de enero de 2023
NIIF 17 Contratos de seguros y sus modificaciones	Reemplaza a la NIIF 4 y recoge los principios de registro, valoración, presentación y desglose de los contratos de seguros con el objetivo de que la entidad proporcione información relevante y fiable que permita a los usuarios de la información financiera determinar el efecto que los contratos de seguros tienen en los estados financieros	1 de enero de 2023

A la fecha actual, el Grupo está evaluando los impactos que la aplicación futura de las normas con fecha de aplicación obligatoria a partir de 1 de enero de 2021 podría tener en las cuentas anuales consolidadas una vez entren en vigor, si bien no se espera que dichos impactos puedan ser significativos.

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

Entidades dependientes

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

Los estados financieros de las sociedades del Grupo utilizados en el proceso de consolidación son los correspondientes al 31 de diciembre de 2020.

(a) Entidades dependientes

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

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

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

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



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

(b) Adquisiciones de sociedades

En las adquisiciones de activos y pasivos asumidos en compras de empresas, el Grupo aplica el método de adquisición, registrando los mismos de acuerdo con lo indicado en la Nota 4.1.

(c) Homogeneización de partidas

Con el objeto de presentar de forma homogénea las distintas partidas que componen estas cuentas anuales consolidadas, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en la consolidación, los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante, existiendo, con carácter general, normas de valoración uniformes.

Durante el ejercicio 2020, la fecha de cierre contable de las cuentas anuales de todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación fue la misma o han sido homogeneizadas temporalmente para su coincidencia con la fecha de cierre de la Sociedad Dominante.

(d) Perímetro de consolidación

Las Sociedades Dependientes incluidas en el perímetro de consolidación al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, integradas por el método de integración global, son las siguientes:

Ejercicio 2020:

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación	Euros						
		Capital	Prima de emisión	Resto de Patrimonio Neto	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio	Valor en Libros de la Sociedad Dominante	
	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	(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

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación	Euros							
		Directa	Capital	Prima de emisión	Resto de Patrimonio Neto	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio	Valor en Libros de la Sociedad Dominante	
								Coste	Deterioro
Fidere IP, S.L. (Sociedad Unipersonal) ** Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	1.895.021	-	(246.171)	(436.441)	1.212.408	719.021	-	719.021
Fidere IP 2, S.L. (Sociedad Unipersonal) ** Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	4.003.919	-	(127.172)	(736.473)	3.140.274	1.330.480	-	1.330.480
Fidere Gestión de Vivienda, S.L. ** (Sociedad Unipersonal) *** Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.001	-	(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

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación	Euros							
		Capital	Prima de emisión	Resto de Patrimonio Neto	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio	Valor en Libros de la Sociedad Dominante		
							Coste	Deterioro	Valor Neto Contable
Fidere IP 6, S.L. (Sociedad Unipersonal), (antes Inversiones Cacimba, S.R.L.U.) ** Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.000	-	564.010	(230.087)	336.923	1.155.000	-	1.155.000
Fidere Vivienda 4, S.L. *** (Sociedad Unipersonal), (antes Interisolux Alcorcón Vivienda Joven, S.L.) ** Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.000	-	195.710	(922.594)	(723.884)	5.298.619	-	5.298.619
Anetorre Propco, S.L. ** (Sociedad Unipersonal) *** C/ Roure 6-8, P.I. Mas Mateu - 08820 El Prat de Llobregat (Barcelona) Arrendamiento de viviendas	100%	3.000	-	(4.424.326)	(4.150.063)	(8.571.389)	1	(1)	-
Tourmalet Propco Investments 2015, S.L. (Sociedad Unipersonal) *** C/ Roure 6-8, P.I. Mas Mateu - 08820 El Prat de Llobregat (Barcelona) Arrendamiento de viviendas	100%	3.000	-	(3.926.803)	(2.925.642)	(6.849.445)	688.665	(688.665)	-
Fidere Projects, S.L. (Sociedad Unipersonal), (antes Global Mactan, S.L.) ** Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.000	-	9.588.475	(353.917)	9.237.558	9.832.971	(2)	9.832.969
Fidere Screen, S.L. (Sociedad Unipersonal), (antes Summun Inversiones, S.L.) ** Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.000	-	9.498.423	(135.684)	9.365.739	12.019.702	-	12.019.702

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación	Euros								
		Directa	Capital	Prima de emisión	Resto de Patrimonio Neto	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio	Valor en Libros de la Sociedad Dominante		
								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	-	325.533	(66.126)	1.059.407	1.664.177	-	1.664.177
Pegarena Sub-socimi, S.L. ** (Sociedad Unipersonal) *** C/ Roure 6-8, P.I. Mas 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	(3.113.472)	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.

Ejercicio 2019:

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



Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación	Euros						
		Capital	Prima de emisión	Resto de Patrimonio Neto	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio	Valor en Libros de la Sociedad Dominante	
							Coste	Valor Neto Contable
Fidere IP, S.L. (Sociedad Unipersonal) *** Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	1.895.021	-	(222.359)	(23.813)	1.648.850	719.021	719.021
Fidere IP 2, S.L. (Sociedad Unipersonal) *** Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	4.003.919	-	841.137	(968.309)	3.876.747	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)	34.785.843	36.461.774	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	-
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)	7883.130	17.685.574	16.096.742	16.096.742

Denominación / Domicilio / Actividad	Participación %	Euros					
		Capital	Prima de emisión	Resto de Patrimonio Neto	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio	Valor en Libros de la Sociedad Dominante Coste Deterioro Valor Neto Contable
Fidere IP 6, S.L. (Sociedad Unipersonal), (antes Inversiones Cacimba, S.R.L.U.) ** Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.000	-	773.133	(209.123)	567.010	1.155.000 - 1.155.000
Fidere Vivienda 4, S.L. ** (Sociedad Unipersonal), (antes Interisolux Alcorcón Vivienda Joven, S.L.) ** Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.000	-	1.025.628	(829.917)	198.710	5.298.621 - 5.298.621
Anetorre Propco, S.L. ** (Sociedad Unipersonal) *** C/ Roure 6-8, P.I. Mas Mateu - 08820 El Prat de Llobregat (Barcelona) Arrendamiento de viviendas	100%	3.000	-	(3.259.399)	(1.164.927)	(4.421.326)	1 (1) -
Tourmalet Propco Investments 2015, S.L. (Sociedad Unipersonal) *** C/ Roure 6-8, P.I. Mas Mateu - 08820 El Prat de Llobregat (Barcelona) ** Arrendamiento de viviendas	100%	3.000	-	(1.801.437)	(2.125.366)	(3.923.803)	688.663 - 688.663
Fidere Projects, S.L. ** (Sociedad Unipersonal), (antes Global Mactan, S.L.) *** Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.000	-	(492)	(225.861)	(223.352)	18.143 (3.143) 14.999
Fidere Screen, S.L. ** (Sociedad Unipersonal), (antes Summun Inversiones, S.L.) *** Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.000	-	384.515	(2.337.651)	(1.950.136)	568.143 - 568.143

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación	Euros						
		Capital	Prima de emisión	Resto de Patrimonio Neto	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio	Valor en Libros de la Sociedad Dominante	
							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	-	325.405	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.

En el ejercicio 2020 no se han producido variaciones en el perímetro de consolidación.

2.4. Principios contables no obligatorios

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

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

La información contenida en estas cuentas anuales consolidadas es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante del Grupo.

La preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo de conformidad con NIIF-UE requiere la aplicación de estimaciones contables relevantes y la realización de juicios, estimaciones e hipótesis en el proceso de aplicación de las políticas contables del Grupo. En este sentido, se resume a continuación un detalle de los aspectos que han implicado un mayor grado de juicio, complejidad o en los que las hipótesis y estimaciones son significativas para la preparación de los estados financieros consolidados.

a) Estimaciones contables relevantes e hipótesis

- Cálculo del valor razonable de las inversiones inmobiliarias y posible deterioro de valor, (Nota 7).
- Cálculo del valor razonable de determinados instrumentos financieros.
- La evaluación de provisiones y contingencias.
- La gestión del riesgo financiero, (Nota 11).
- Cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliaria, (Nota 1).
- Operaciones societarias acorde a normas contables como adquisición de activos.

b) Cambios de estimación

Asimismo, a pesar de que todas las estimaciones realizadas por los Administradores se han efectuado sobre la base de la mejor información disponible al cierre de los ejercicios 2020 y 2019, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva en base a la NIC8.

2.6. Agrupación de partidas

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

2.7. Moneda funcional

Las presentes cuentas anuales consolidadas se presentan en euros, por ser ésta la moneda funcional del principal entorno económico en el que opera el Grupo.

2.8. Comparación de la información

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

2.9. Principios de empresa en funcionamiento

Al 31 de diciembre de 2020 el Grupo presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 37.498.995 euros así como pérdidas por importe de 13.010.059 euros. A estos efectos es necesario tener en cuenta que el pasivo corriente incluye deudas con empresas vinculadas por importe de 19.763.290 euros, las cuales, en opción de los Administradores, serán renovadas al vencimiento. Asimismo en el ejercicio 2020 se ha producido una reclasificación al corto plazo de los préstamos de Fidere IP 5, S.L.U., con la entidad Bankia de acuerdo a su vencimiento, que ha supuesto que el pasivo a corto plazo a cierre del ejercicio aumente en 36 millones de euros. Este préstamo cuenta con garantías hipotecarias pero carece de recurso frente a la Sociedad Dominante. Este préstamo cuenta con una garantía hipotecaria. En este contexto, el Grupo ha iniciado un proceso de refinanciación de la totalidad de la deuda bancaria que espera completar durante el ejercicio 2021.

Cabe destacar que 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 del ejercicio 2020. Para cubrir esta obligación el Grupo cuenta con un saldo en tesorería a 31 de diciembre de 2020 de 36 millones de euros, así como el apoyo manifestado expresamente por su Accionista mayoritario. Adicionalmente, los Administradores estiman que 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 el Grupo, por sí mismo 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.

2.10. 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 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.
- Riesgos financieros: riesgo de crédito y 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 las inversiones inmobiliarias

La pandemia derivada del COVID-19 ha impactado en los mercados financieros mundiales. La actividad de mercado inmobiliario se está viendo afectada en muchos sectores y se ha experimentado una reducción significativa en el volumen de transacciones, existiendo aún incertidumbre respecto a cuando se estabilizará el mercado, todo ello considerando los efectos que los rebrotes del COVID-19 están generando. El Grupo periódicamente utiliza terceros ajenos al mismo como expertos para determinar el valor razonable de sus activos inmobiliarios, sobre los cuales se asienta fundamentalmente el valor recuperable de los mismos.

La metodología de las valoraciones 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 del Covid-19 y la incertidumbre que se prevé en los próximos meses en relación con la evolución de la pandemia:

- 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.

Como resultado del ejercicio de valoración realizado, el cual tiene en consideración los impactos derivados del COVID-19, no se han registrado deterioros de valor significativos (véase Nota7).

Riesgo de operaciones

La situación cambiante e impredecible de los acontecimientos, así como las medidas adoptadas y que pudieran ser adoptadas por el gobierno y las administraciones para combatir la situación podrían afectar temporalmente a la actividad comercial del Grupo, al ratio de ocupación del porfolio de activos inmobiliarios, así como a la capacidad de pago de una parte de los inquilinos. Por ello, el Grupo ha creado grupos de trabajo y procedimientos específicos destinados a monitorizar y gestionar en todo momento la evolución de sus operaciones, con el fin de minimizar el impacto en sus operaciones. A la fecha de emisión de las cuentas anuales consolidadas se ha podido comprobar que el efecto del Covid-19 sobre los impagos por parte de inquilinos ha sido moderado, causando un aumento poco significativo de las cuentas por cobrar a cierre del ejercicio 2020. El Grupo ha evaluado el posible deterioro y riesgo de crédito de sus cuentas por cobrar, y teniendo en consideración las características de los contratos de alquiler y los cobros recibidos hasta la fecha, ha reconocido un deterioro al cierre del ejercicio 2020 de 686.838 euros (véase nota 8).

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, el Grupo cuenta con una tesorería por importe de 36.192 miles de euros, el apoyo financiero manifestado extpresamente por su Accionista mayoritario, 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 del Grupo 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 el Grupo 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 del mismo.



Riesgo de crédito

Una de las implicaciones consideradas por el Grupo a consecuencia del COVID-19 ha sido la evaluación del riesgo de crédito de los clientes en el entorno actual del mercado, que podría sufrir un incremento, dependiendo de la actividad de sus negocios y el grado de severidad que el COVID-19 tenga sobre los mismos.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, el consejo de administración y la Dirección han evaluado posibles impactos derivados del COVID-19, teniendo en consideración las características de los contratos del Grupo. Así, cabe destacar que no se ha identificado riesgo de crédito de los clientes en relación con los inquilinos de los inmuebles al ser la práctica habitual del Grupo facturar mensualmente de forma anticipada, manteniéndose, adicionalmente, fianzas y garantías recibidas de los inquilinos como garantía adicional de pago.

Otros efectos

El Grupo, desde el inicio de la pandemia ocasionada por el COVID-19, ha puesto en marcha distintas iniciativas en sus activos que se centran en los principales ejes vertebradores de las recomendaciones de las autoridades competentes (i) medidas de distanciamiento social, (ii) medidas de higienización y limpieza, así como (iii) medidas organizativas, y tienen como objetivo minimizar el riesgo de contagio por COVID-19, preservando la seguridad y salud de las personas que acceden a los edificios, tomando en consideración la evolución de la expansión del virus y las últimas disposiciones adoptadas por las diferentes Administraciones, así como las distintas recomendaciones y órdenes ministeriales del Ministerio de Sanidad y del Ministerio de Industria, Comercio y Turismo. En cualquier caso, dado que la situación actual de pandemia es muy dinámica, las medidas adoptadas se irán adecuando en cada momento, según sea necesario, en respuesta a las circunstancias de rápida evolución relacionadas con COVID-19 y las recomendaciones de las autoridades competentes.

Derivado de lo anterior, el Grupo ha adquirido guantes, mascarillas, geles higienizados, desinfecciones, pantallas de protección y otras medidas para zonas sensibles (escaleras, ascensores y servicios). Estas medidas han tenido los siguientes impactos en los estados financieros correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2020:

	Miles de Euros
Gastos de explotación	27
	27

Adicionalmente, se han implantado campañas de marketing adicionales, así como medidas de digitalización para mitigar el efecto de las limitaciones de movilidad intermunicipal o entre áreas sanitarias en el negocio del Grupo.

3. APLICACIÓN DEL RESULTADO DE LA SOCIEDAD DOMINANTE

Los Administradores de la Sociedad Dominante, propondrán a la Junta General de Accionistas el reparto del 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 Dominante está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a constituir la reserva legal, hasta que alcance el 20% del capital social. Esta reserva no es distribuible a los Accionistas.

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

4. PRINCIPIOS Y POLÍTICAS CONTABLES Y CRITERIOS DE VALORACIÓN APLICADOS

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por el Grupo en la elaboración de sus cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020, han sido las siguientes:

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

En adquisición por parte de la Sociedad Dominante del control de una Sociedad Dependiente, la Sociedad analiza si lo adquirido constituye un negocio, de acuerdo a la normativa contable de aplicación, entendiendo como tal un conjunto integrable de actividades y activos susceptibles de ser dirigidos y gestionados con el propósito de proporcionar una rentabilidad en forma de dividendos o u otros beneficios a los accionistas, o si por el contrario se trata de la adquisición de elementos patrimoniales.

Cuando se trate de adquisiciones de negocios se aplicará el método de adquisición, para lo cual se determina la fecha de adquisición y se calcula el coste de la combinación, registrándose los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos a su valor razonable referido a dicha fecha. El fondo de comercio o la diferencia negativa de la combinación se determina por diferencia entre los valores razonables de los activos adquiridos y pasivos asumidos registrados y el coste de la combinación, todo ello referido a la fecha de adquisición.

El coste de la combinación se determina por la agregación de:

- Los valores razonables en la fecha de adquisición de los activos cedidos, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio emitidos.
- El valor razonable de cualquier contraprestación contingente que depende de eventos futuros o del cumplimiento de condiciones predeterminadas.

No forman parte del coste de la combinación los gastos relacionados con la emisión de los instrumentos de patrimonio o de los pasivos financieros entregados a cambio de los elementos adquiridos. Tampoco forman parte del coste de la combinación los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales que hayan intervenido en la combinación ni por supuesto los gastos generados internamente por estos conceptos. Dichos importes se imputan directamente en la cuenta de resultados.

Los cambios posteriores en el valor razonable de la contraprestación contingente se ajustan contra resultados, salvo que dicha contraprestación haya sido clasificada como patrimonio, en cuyo caso los cambios posteriores en su valor razonable no se reconocen.

Si la combinación de negocios se realiza por etapas, de modo que con anterioridad a la fecha de adquisición (fecha de toma de control), existía una inversión previa, el fondo de comercio o diferencia negativa se obtiene por la diferencia entre:

- El coste de la combinación de negocios, más el valor razonable en la fecha de adquisición de cualquier participación previa de la empresa adquirente en la adquirida, y,
- El valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos, determinado de acuerdo a lo indicado anteriormente.

Cualquier beneficio o pérdida que surja como consecuencia de la valoración a valor razonable en la fecha en que se obtiene el control de la participación previa existente en la adquirida, se reconocerá en la cuenta de pérdidas y ganancias. Si con anterioridad la inversión en esta participada se hubiera valorado por su valor razonable, los ajustes por valoración pendientes de ser imputados al resultado del ejercicio se transferirán a la cuenta de pérdidas y ganancias. De otra parte, se presume que el coste de la combinación de negocios es el mejor referente para estimar el valor razonable en la fecha de adquisición de cualquier participación previa.

En el supuesto excepcional de que surja una diferencia negativa en la combinación, ésta se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada como un ingreso.

Si en la fecha de cierre del ejercicio en que se produce la combinación no pueden concluirse los procesos de valoración necesarios para aplicar el método de adquisición descrito anteriormente, esta contabilización se considera provisional, pudiéndose ajustar dichos valores provisionales en el período necesario para obtener la información requerida que en ningún caso será superior a un año. Los efectos de los ajustes realizados en este período se contabilizan retroactivamente modificando la información comparativa si fuera necesario.

Para el resto de adquisiciones que no se consideren un negocio, sino la adquisición de elementos patrimoniales, se aplican las normas generales de registro y valoración que figuran en las siguientes notas, registrando, por lo tanto, los activos y pasivos adquiridos por su precio de adquisición.

En el caso de operaciones entre sociedades vinculadas pertenecientes al mismo grupo, si el precio de adquisición acordado difiriese del valor razonable de los elementos patrimoniales adquiridos, la diferencia se registra como una aportación de socios, si el precio fuese inferior, o una reducción de las reservas, si el precio fuese superior.

En el ejercicio 2020 y 2019 no se han producido adquisiciones de sociedades.

4.2. Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias

Siempre que existan indicios de pérdida de valor de los activos de vida útil definida, correspondiendo a tal calificación la totalidad de los activos intangibles de la Sociedad, materiales e inversiones inmobiliarias, la Sociedad procede a estimar mediante el denominado “test de deterioro” la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el valor razonable menos los costes de venta. Cuando el valor contable es mayor que el importe recuperable se produce una pérdida por deterioro. En particular, para la práctica totalidad de activos e inversiones inmobiliarias el importe recuperable se determina a partir de la valoración de un experto independiente (véase Nota 7).

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa a la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo en ejercicios anteriores. Dicha revisión se reconoce como ingreso.

4.3. Arrendamientos

4.3.1 Clasificación de arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Desde el 1 de enero de 2019 el Grupo clasifica sus arrendamientos conforme lo desarrollado en la NIIF 16.



4.3.2 Contabilidad del arrendador

Arrendamiento financiero

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

Arrendamiento operativo

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

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

4.3.3 Contabilidad del arrendatario

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

4.4. Instrumentos financieros

4.4.1. Activos financieros

Clasificación

Los activos financieros que posee el Grupo se clasifican en las siguientes categorías:

- a) Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que, no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
- b) Las fianzas y depósitos constituidos en cumplimiento de las cláusulas contractuales de los distintos arrendamientos inscritos.

Valoración inicial

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

Valoración posterior

En el ejercicio 2018 se adoptó la nueva norma NIIF 9 de instrumentos financieros que establece los requisitos para el registro y valoración de los activos y los pasivos financieros. El cambio afecta tanto a la clasificación como a la valoración de activos financieros, lo cual dependerá del modo en que el Grupo gestiona sus instrumentos financieros (su modelo de negocio) y la existencia o no de flujos de efectivo contractuales de los activos financieros específicamente definidos.

En base a su criterio de valoración, se distinguen activos financieros a coste amortizado, activos financieros a su valor razonable con cambios en patrimonio neto, y activos financieros con cambios en otro resultado global. Los activos financieros del grupo, son principalmente activos que se mantienen hasta el vencimiento y donde los flujos son fundamentalmente pago de principal e intereses, y por tanto, activos financieros valorados a coste amortizado.

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

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

4.4.2. Pasivos financieros

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

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

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

4.4.3. Instrumentos de patrimonio – acciones propias

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

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

La adquisición por el Grupo de instrumentos de patrimonio de la Sociedad Dominante se presenta por el coste de adquisición de forma separada como una minoración del patrimonio neto en el balance consolidado, con independencia del motivo que justificó su adquisición. En las transacciones realizadas con instrumentos de patrimonio propio no se reconoce ningún resultado.

La amortización posterior de los instrumentos de patrimonio de la Sociedad Dominante, da lugar a una reducción de capital por el importe del nominal de dichas acciones y la diferencia positiva o negativa entre el precio de adquisición y el nominal de las acciones se carga o abona a cuentas de reservas.

Los costes de transacción relacionados con instrumentos de patrimonio propio, se registran como una minoración del patrimonio neto, una vez considerado cualquier efecto fiscal.

4.5. Clasificación de saldos entre corriente y no corriente

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que con carácter general se considera de un año, aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio, así como el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación y en general todas las obligaciones cuyo vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

4.6. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

4.7. Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional utilizada por el Grupo es el euro. Consecuentemente, las operaciones en otras divisas distintas del euro se consideran denominadas en moneda extranjera y se registran según los tipos de cambio vigentes en las fechas de las operaciones.

Al cierre del ejercicio, no existían ni activos ni pasivos en moneda extranjera.

4.8. Impuesto sobre beneficios

Régimen general

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

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

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

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y

pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

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

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

Régimen SOCIMI

A partir del 1 de enero de 2013, la Sociedad Dominante y el resto de sociedades dependientes se encuentran acogidas al régimen fiscal especial de SOCIMI. En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Ley del Impuesto sobre Sociedades.

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

4.9. Ingresos y gastos

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

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

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

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

4.10. Provisiones y contingencias

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

- a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.

- b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad del Grupo.

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

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

4.11. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

4.12. Subvenciones, donaciones y legados

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

- a) Subvenciones, donaciones y legados de capital no reintegrables: Se valoran por el valor razonable del importe o el bien concedido, en función de si son de carácter monetario o no, y se imputan a la cuenta de resultados consolidada en proporción a la dotación a la amortización efectuada en el periodo para los elementos subvencionados o, en su caso, cuando se produzca su enajenación o corrección valorativa por deterioro.
- b) Subvenciones de carácter reintegrables: Mientras tienen el carácter de reintegrables se contabilizan como pasivos.

4.13. Transacciones con partes vinculadas

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

4.14. Estado de Flujos de Efectivo Consolidado

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

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiendo por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas del Grupo, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

5. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

El Grupo identifica sus segmentos operativos en base a los informes internos sobre los componentes del Grupo que son base de revisión, discusión y evaluación regular por los Administradores de la Sociedad Dominante, pues es la máxima autoridad en el proceso de toma de decisiones con el poder de destinar los recursos a los segmentos y evaluar su rendimiento.

El único segmento que se ha definido en los ejercicios 2020 y 2019 es el de arrendamiento en el Sector Residencial en las siguientes zonas geográficas: Comunidad de Madrid, Cataluña, Castilla La Mancha, Región de Murcia, Comunidad Valenciana, Andalucía y Canarias.

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

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

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

Cuenta de resultados consolidada segmentada del ejercicio 2020

Ejercicio 2020	Euros	
	Sector Residencial	Total
Ingresos	34.672.089	34.672.089
Otros ingresos	312.835	312.835
Costes Indirectos	(23.087.884)	(23.087.884)
Margen Neto	34,01%	34,01%
Resultado por enajenaciones del inmovilizado	2.785.732	2.785.732
Amortizaciones	(10.273.348)	(10.273.348)
Exceso de provisiones	106.979	106.979
Subvenciones	82.881	82.881
Otros resultados	(41.823)	(41.823)
Resultado financiero	(19.723.932)	(19.723.932)
Resultado consolidado antes de impuestos	(15.166.471)	(15.166.471)
Impuesto sobre beneficios	2.156.412	2.156.412
Resultado consolidado del ejercicio	(13.010.059)	(13.010.059)

Cuenta de resultados consolidada segmentada del ejercicio 2019

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

Desde un punto de vista geográfico, todos los ingresos se generan en España en diferentes zonas geográficas: Comunidad de Madrid, Cataluña, Castilla La Mancha, Región de Murcia, Comunidad Valenciana, Andalucía y Canarias. El detalle de la contribución de los ingresos desde un punto de vista geográfico es el siguiente:

Zona	Euros			
	31/12/2020 Ingresos	%	31/12/2019 Ingresos	%
Comunidad de Madrid	33.800.755	97%	34.392.473	95%
Cataluña	100.545	0%	1.114.949	3%
Castilla La Mancha	329.528	1%	251.371	1%
Castilla y León	11.082	0%	-	-
Andalucía	384.742	1%	396.237	1%
Región de Murcia	22.099	0%	34.802	0%
Comunidad Valenciana	23.338	0%	24.966	0%
Canarias	-	0%	634	0%
Total	34.672.089	100%	36.215.433	100%

Como se muestra en la tabla anterior, el Grupo localiza la mayor parte de la actividad en la Comunidad de Madrid con un 97% en el ejercicio 2020 (95% en el ejercicio 2019).

6. OPERACIONES SOCIETARIAS

Tal y como se escribe en la Nota 2.3, "Principios de consolidación y sociedades incluidas en el perímetro de consolidación", en el ejercicio 2020 y 2019 no se han producido adquisiciones societarias.

7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El movimiento habido en este capítulo del estado financiero consolidado, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe, durante los ejercicios 2020 y 2019, han sido los siguientes:

Ejercicio 2020:

	Saldo al 31/12/2019	Adiciones/ Dotaciones	Euros Bajas	Saldo al 31/12/2020
Coste:				
Terrenos	243.562.152	-	(7.210.733)	236.351.419
Construcciones	426.065.227	15.575.569	(16.459.452)	425.181.344
Total coste	669.627.379	15.575.569	(23.670.185)	661.532.763
Amortización acumulada:				
Construcciones	(27.288.968)	(10.273.348)	1.207.978	(36.354.338)
Total amortización acumulada	(27.288.968)	(10.273.348)	1.207.978	(36.354.338)
Deterioro:				
Terrenos	(713.743)	(769.543)	6.042	(1.477.244)
Construcciones	(872.352)	(844.123)	7.384	(1.709.091)
Total deterioro	(1.586.095)	(1.613.666)	13.426	(3.186.335)
Inversiones inmobiliarias netas	640.752.316	3.688.555	(22.448.781)	621.992.090

Ejercicio 2019:

	Saldo al 31/12/2018	Adiciones/ Dotaciones	Euros Bajas	Saldo al 31/12/2019
Coste:				
Terrenos	263.726.976	6.868.834	(27.033.658)	243.562.152
Construcciones	466.831.175	20.386.156	(61.152.104)	426.065.227
Total coste	730.558.151	27.254.992	(88.185.762)	669.627.379
Amortización acumulada:				
Construcciones	(22.482.121)	(11.119.318)	6.312.471	(27.288.968)
Total amortización acumulada	(22.482.121)	(11.119.318)	6.312.471	(27.288.968)
Deterioro:				
Terrenos	(356.934)	(356.809)	-	(713.743)
Construcciones	(436.252)	(436.100)	-	(872.352)
Total deterioro	(793.185)	(792.910)	-	(1.586.095)
Inversiones inmobiliarias netas	707.282.845	15.342.764	(81.873.291)	640.752.316

El epígrafe de "Inversiones inmobiliarias" recoge el coste neto de los inmuebles que se encuentran en condiciones de uso y funcionamiento y están alquilados a través de uno o más arrendamientos, o aquellos que, estando desocupados, tienen como objeto el alquiler a través de uno o más arrendamientos.

Adiciones/Altas

Las adiciones en el ejercicio 2020 y 2019 correspondieron a las siguientes operaciones:

Ejercicio 2020

Las adiciones del ejercicio 2020 se corresponden principalmente a las obras y mejoras realizadas en los edificios del Grupo por un importe de 15.575.569 euros.

Ejercicio 2019

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

Bajas

Las bajas registradas en el ejercicio 2020 y 2019 se corresponden con la venta de varias viviendas con opción de compra venta para el arrendador y que han llegado a vencimiento y han sido ejercitadas, así como la venta de tres promociones, las cuales se detallan a continuación.

El Grupo ha reconocido unos beneficios por enajenación de viviendas en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado - Resultados por enajenaciones y otros "de la cuenta de resultados consolidada por importe de 4.385.972 euros que se corresponden con las ventas del ejercicio a 31 de diciembre de 2020 (65.413.854 euros a 31 de diciembre de 2019) descritas a continuación.

Ejercicio 2020

- La sociedad Fidere IP 2, S.L.U., ha vendido una vivienda de la promoción de las Rozas (Madrid) por importe total de 237.149 euros. El beneficio neto de la venta ascendió a 121.005 euros, siendo el valor neto en libros a la fecha de la venta de 116.144 euros.
- La sociedad Fidere IP 3, S.L.U., ha vendido 42 viviendas de la promoción de Móstoles (Madrid) por importe total de 5.755.582 euros. El beneficio neto de las ventas ascendió a 2.544.815 euros, siendo el valor neto en libros a la fecha de la venta de 3.210.767 euros.
- La sociedad Fidere Vivienda 3, S.L.U., ha vendido 16 viviendas de las promociones que mantiene en Torre Lodones (Madrid) por un importe total de 2.647.268 euros. El beneficio neto de la venta ascendió a 1.088.329 euros, siendo el valor neto en libros a la fecha de la venta de 1.558.939 euros.
- La sociedad Fidere Screen, S.L.U., ha vendido 34 viviendas de las promociones Rivas Vaciamadrid (10 viviendas) y de Colmenar (24 viviendas) por un total de 4.346.696 euros. El beneficio neto de las ventas ascendió a 1.475.950 euros, siendo el valor neto en libros a la fecha de la venta de 2.870.746 euros.
- La sociedad Anetorre Propco, S.L.U., ha vendido 76 viviendas de las promociones El Carmen (Canarias) (15 viviendas), Enrique I (Cádiz) (35 vivienda), Residencial La Reina (Valencia) (10 viviendas), Roger de Lluria (Tarragona) (1 vivienda), Pujos (Barcelona) (15 viviendas) por un importe total de 6.058.340 euros. La pérdida neta de la venta ascendió a 1.741.320 euros siendo el valor neto en libros a la fecha de la venta de 7.799.660 euros.
- La Sociedad Tourmalet Propco Investments 2015, S.L.U., ha vendido 46 unidades de las promociones de Bartolejos (Murcia) (9 viviendas), Real (Madrid) (2 viviendas), Siete Revueltas (Cádiz) (8 viviendas), Renta Bara (Madrid) (4 viviendas), Roger de Lluria (Tarragona) (2 viviendas), Clara del Rey (Madrid) (2 viviendas), Golf Río Real (Málaga) (13 viviendas), Siglo XXI (Valladolid) (5 viviendas) y Canarias (Santa Cruz de Tenerife) (1 vivienda) por un importe

total de 5.406.476 euros. El beneficio neto de la venta ascendió a 472.208 euros siendo el valor neto en libros a la fecha de la venta de 4.934.268 euros.

- La sociedad Pegarena Sub-Socimi, S.L.U., ha vendido 8 unidades de la promoción de Cabanillas de la Sierra (Madrid) por un importe total de 2.071.921 euros. El beneficio neto de las ventas ascendió a 100.238 euros, siendo el valor neto en libros a la fecha de la venta de 1.971.683 euros.
- El resto de importe de resultado por enajenación, 324.747 euros se corresponden a ajustes por diferencias en las provisiones de facturas asociadas a las ventas de viviendas realizadas en el ejercicio anterior.

Ejercicio 2019

- La sociedad Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U., vendió 141 viviendas de las promociones de Tres Cantos (137 viviendas), Colmenar Viejo (2 viviendas) y Torrejón de Ardoz (2 viviendas), por importe total de 23.079.825 euros. El beneficio neto de las ventas ascendió a 12.739.232 euros, siendo el valor neto en libros a la fecha de venta de 10.340.593 euros.

Asimismo, con fecha 4 de diciembre de 2019 esta sociedad vendió las promociones de Móstoles y Torrejón de Ardoz, las cuales a dicha fecha poseían 93 y 236 viviendas respectivamente por un importe de 55.191.220 euros. El beneficio neto de las ventas ascendió a 26.733.640 euros, suendo el valor neto en libros a la fecha de la venta de 28.457.580 euros.
- Fidere Comunidad, S.L.U., vendió, con fecha 4 de diciembre de 2019, la promoción de viviendas situada en Barcelona, la cual se componía de 181 viviendas, por un importe de 28.065.130 euros. El beneficio neto de las ventas ascendió a 15.523.886 euros, siendo el valor neto en libros a la fecha de la venta de 12.541.244 euros.
- La sociedad Fidere IP, S.L.U., vendió 4 viviendas de la promoción de Alcalá de Henares (Madrid) por importe total de 588.731 euros. El beneficio neto de las ventas ascendió a 250.863 euros, siendo el valor neto en libros a la fecha de venta de 337.868 euros.
- La sociedad Fidere IP 5, S.L.U., vendió 207 viviendas de las promociones de Tres Cantos (Madrid) por un importe total de 33.392.000 euros. El beneficio neto de las ventas ascendió a 7.875.210 euros, siendo el valor neto en libros a la fecha de la venta de 25.516.790 euros.
- La sociedad Fidere Screen, S.L.U., vendió 15 viviendas de las promociones de Móstoles (3 viviendas) y Rivas Vaciamadrid (12 viviendas) por un importe total de 2.061.410 euros. El beneficio neto de las ventas ascendió a 290.622 euros, siendo el valor neto en libros a la fecha de la venta de 1.770.788 euros.
- La sociedad Fidere Pryisma, S.L.U., vendió 14 viviendas de la promoción de Móstoles (Madrid) por un importe total de 2.050.192 euros. El beneficio neto de las ventas ascendió a 239.480 euros, siendo el valor neto en libros a la fecha de la venta de 1.810.712 euros.
- La sociedad Fidere IP 2, S.L.U., vendió 1 vivienda de la promoción de las Rozas (Madrid) por un importe total de 267.375 euros. El beneficio neto de las ventas ascendió a 154.267 euros, siendo el valor en libros a la fecha de la venta de 113.108 euros.
- La sociedad Fidere IP 3, S.L.U., vendió 7 viviendas de la promoción de Getafe (Madrid) por un importe total de 1.350.236 euros. El beneficio neto de las ventas ascendió a 617.051 euros, siendo el valor en libros a la fecha de la venta de 733.185 euros.
- La sociedad Fidere Vivienda 3, S.L.U. vendió 1 vivienda de la promoción de Torrejón de Ardoz (Madrid) por un importe total de 140.005 euros. El beneficio neto de las ventas ascendió a 59.215 euros, siendo el valor en libros a la fecha de la venta de 80.790 euros.
- La sociedad Tourmalet Propoco Investments 2015, S.L.U., vendió 3 viviendas de las promociones de Siete Revuelta (1 vivienda) y Ginebra (2 viviendas) por un importe de 1.101.021 euros. El beneficio neto de las ventas ascendió a 930.388 euros, siendo el valor en libros a la fecha de la venta de 170.633 euros.

Deterioro de valor

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

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

La determinación del valor razonable de los activos inmobiliarios a 31 de diciembre de 2020 ha sido realizada por expertos independientes de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), utilizando el método de descuento de flujos de caja aplicando el supuesto de rentabilidad. Esta metodología utilizada para calcular el valor de mercado de bienes de inversión, consiste en la preparación de 10 años de las proyecciones de los ingresos y gastos de cada activo que luego se actualizará a la fecha del balance, mediante una tasa de descuento de mercado. La cantidad residual al final del año 10 se calcula aplicando una tasa de retorno ("Exit Yield" o "Cap rate") de las proyecciones de los ingresos netos del año 11. Los valores de mercado así obtenidos son analizados mediante el cálculo y el análisis de la capitalización de rendimiento que está implícito en esos valores. Las proyecciones están destinadas a reflejar la mejor estimación sobre el futuro de ingresos y gastos de los activos inmobiliarios. Tanto la tasa de retorno y la tasa de descuento se definen de acuerdo al mercado nacional y las condiciones del mercado institucional.

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo al 31 de diciembre de 2020 calculado en función de las valoraciones realizadas por CBRE Valuation Advisory, S.A. y Tecnitasa, S.A. se ha estimado en 1.113.211.433 euros (1.114.576.713 a 31 de diciembre de 2019). De acuerdo con estas valoraciones del experto independiente, sólo ha sido necesaria la dotación de un deterioro de 1.613.666 euros los cuales corresponden a 180.782 euros de Fidere Prysmas, S.L.U., 193.015 euros de Anterorre Propoco, S.L.U. y 1.239.869 euros de Tourmalet Propco Investments 2015, S.L.U., dado que su valor de mercado era superior al valor en libros. Asimismo, se ha registrado una desdotación de 13.426 euros de Pegarena Sub-Socimi, S.L.U. Para el resto de las sociedades del Grupo, no ha sido necesaria la dotación de deterioro en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio 2020 dado que el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias es superior al valor en libros.

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

Tasa de descuento (%)	Exit Yield (%)	Renta media de mercado (€/m2/mes)	Precio de venta medio (Euro/m2)
6-7%	4-5%	10	2.337

El detalle de los metros cuadrados sobre rasante (viviendas y locales no vinculados) de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo a 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

Sociedad	M2
Fidere Comunidad, S.L.U.	17.477
Fidere Gestion Vivienda, S.L.U.	33.895
Fidere Gestion Vivienda 2, S.L.U.	26.705
Fidere IP, S.L.U.	12.238
Fidere IP2, S.L.U.	24.342
Fidere IP3, S.L.U.	28.706
Fidere IP5, S.L.U.	25.898
Fidere IP6, S.L.U.	7.075
Fidere Projects, S.L.U.	5.241
Fidere Prysm, S.L.U.	4.367
Fidere Screen, S.L.U.	32.308
Fidere Vivienda, S.L.U.	95.599
Fidere Vivienda 2, S.L.U.	44.670
Fidere Vivienda 3, S.L.U.	38.683
Fidere Vivienda 4, S.L.U.	19.260
Pegarena Sub-Socimi, S.L.U.	3.923
Tourmalet Propco Investments 2015, S.L.U.	13.453
Anetorre Propco, S.L.U.	4.600
TOTAL	438.440

Al 31 diciembre de 2020, el grado de ocupación medio de los activos del Grupo destinados al arrendamiento es del 75,6% en base a los metros cuadrados arrendados (76% al 31 de diciembre de 2019).

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

Al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 no hay ningún elemento de las inversiones inmobiliarias completamente amortizado.

Asimismo, a 31 de diciembre de 2020 y 2019 no existía ningún tipo de restricción para la realización de nuevas inversiones inmobiliarias ni para el cobro de los ingresos derivados de las mismas, así como tampoco en relación con los recursos obtenidos de una posible enajenación.

No existen compromisos de compra de inversiones inmobiliarias ni elementos fuera del territorio nacional al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

Tal y como se indica en la Nota 15, ciertos activos inmobiliarios se encuentran hipotecados al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

La política del Grupo es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos las inversiones inmobiliarias. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los Administradores estiman que la cobertura de estas pólizas es suficiente.

8. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR

En este epígrafe el Grupo reconoce el importe pendiente de cobro por los arrendamientos de las viviendas residenciales, al 31 de diciembre del 2020 el importe asciende a 2.438.789 euros (1.051.642 euros al 31 de diciembre del 2019). En el ejercicio 2020 se aprecia un aumento en las cuentas por cobrar con los clientes como consecuencia del aplazamiento en el pago de las rentas de algunos

clientes que tuvo lugar en los meses del primer "Estado de Alarma" dotado por el Gobierno el cual se estableció desde el 14 de marzo de 2020 hasta el 21 de junio de este mismo ejercicio. A pesar de que el índice de impago por parte de los inquilinos en esos meses se vio aumentado, gracias a las políticas aplicadas por el Grupo, así como las ayudas proporcionadas por el Gobierno, a finales del ejercicio 2020 la tasa de morosidad volvió a reducirse. De esta forma los Administradores consideran que a cierre del ejercicio 2021 los niveles de cuentas por cobrar con clientes se verán reducidos recuperando así las cifras obtenidas en ejercicios anteriores.

La Sociedad ha evaluado el posible deterioro y riesgo de crédito de sus cuentas por cobrar, y teniendo en consideración las características de los contratos de alquiler y los cobros recibidos hasta la fecha, ha reconocido un deterioro al cierre del ejercicio 2020 de 686.838 euros.

A continuación, detallamos el importe de las cuentas por cobrar a 31 de diciembre del 2020 y 2019:

(Euros)	31.12.2020	31.12.2019
Cientes por ventas y prestación de servicios	6.772.549	4.698.564
Deterioro de créditos comerciales	(4.333.760)	(3.646.922)
Total	2.438.789	1.051.642

9. ARRENDAMIENTOS

Al cierre del ejercicio 2020 y 2019, el Grupo tiene firmados con los arrendatarios contratos de arrendamiento por vencimientos anuales sin restricciones a la cancelación de dichos contratos de arrendamiento en cualquier momento para los inquilinos. Todos los contratos de arrendamiento tienen similares características y se derivan de contratos de arrendamientos de activos inmuebles destinados a la vivienda, en base al desarrollo de la actividad del Grupo.

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

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

	Euros (*)	
	31/12/2020	31/12/2019
Hasta un año	38.096.272	33.936.320
Entre uno y cinco años	142.627.359	80.144.965
Más de cinco años	13.440.362	10.080.641
Total	194.163.993	124.161.926

(*) Los importes del cuadro anterior incluyen los cobros por IBI y gastos de comunidad refacturados que en las cuentas anuales consolidadas se presentan neteando el gasto incurrido por el Grupo en el epígrafe "Servicios exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

No existe ningún contrato con características especiales o relevantes digno de mención.

10. INVERSIONES FINANCIERAS A LARGO Y CORTO PLAZO

Los saldos incluidos bajo estos epígrafes al cierre del ejercicio 2020 y 2019 son los siguientes:

	Euros	
	31/12/2020	31/12/2019
A largo plazo:		
Otros activos financieros	2.611.391	5.389.009
A corto plazo:		
Créditos a empresas (Nota 19)	708.508	6.015.547
Otros activos financieros	32.164.695	32.164.360
Total	35.484.594	43.568.916

El Grupo registra en el epígrafe “Otros activos financieros a largo plazo” el 90% aproximadamente de las fianzas recibidas de las viviendas arrendadas y depositadas por la Sociedad ante el Instituto de la Vivienda de cada comunidad autónoma, mediante régimen especial concertado cuyo importe a 31 de diciembre de 2020 asciende a 2.611.391 euros (2.748.905 euros a 31 de diciembre de 2019).

Adicionalmente, con fecha 6 de noviembre de 2020 el Ayuntamiento de Madrid procedió a la devolución de un depósito de Fidere Vivienda 4, S.L.U. el cual ascendía a 2.640.104 euros y que se encontraba registrado al cierre del ejercicio 2019 dentro del epígrafe Otros activos financieros a largo plazo”. Este depósito se constituyó como aval de la cantidad reclamada por el Ayuntamiento de Madrid a la Sociedad por el Impuesto sobre el Incremento de valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana derivado de la transmisión de “Residencial los Altos de Méndez Álvaro” y que la Sociedad recurrió vía administrativa sobre la base de que generó una minusvalía contable que per se no constituye hecho imponible y ha obtenido recurso favorable a la misma.

Al 31 de diciembre del 2020, el importe de “Créditos a empresas” del activo corriente asciende a 708.508 euros, por créditos entregados a entidades vinculadas para cubrir necesidades de tesorería puntuales (Véase Nota 19). En el ejercicio 2020 se han cobrado parcialmente y compensado determinados créditos con determinadas sociedades vinculadas.

Al 31 de diciembre de 2020, el Grupo registra en el epígrafe “Otros activos financieros a corto plazo” el importe de los depósitos constituidos por la sociedad Fidere IP 4, como garantía para hacer frente a la deuda con la Agencia Tributaria por importe de 17.312.455 euros (véase Nota 14). Adicionalmente, el Grupo registra en este epígrafe, un importe de 14.852.240 euros, de la financiación que ha sido otorgada por Citibank a la Sociedad Dominante, que han sido retenidos por la entidad bancaria y se encuentran en una cuenta indisponible hasta que se resuelva un procedimiento administrativo abierto por el Ayuntamiento de Madrid de revisión de la adjudicación a Fidere Gestión de Vivienda y Fidere Vivienda por parte de la EMVS (Entidad Municipal de Vivienda) de varias promociones sociales que podría dar lugar a la restitución de las mismas y la devolución del precio. En caso de resolución desfavorable, se devolverá el importe del préstamo que garantizan dichos activos.

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

Las actividades del Grupo se encuentran expuestas a diversos riesgos financieros. El programa de gestión del riesgo global del Grupo se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales a los que se expone la rentabilidad financiera del Grupo.

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

a) Riesgo de mercado

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

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

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

b) Riesgo de crédito

Se define como el riesgo de pérdida financiera al que se enfrenta el Grupo si un cliente o contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales.

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

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

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

A continuación, se detallan los vencimientos estimados de los activos financieros del Grupo reflejados en el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2020 y 2019. Las tablas adjuntas reflejan el análisis de dichos vencimientos de los activos financieros al 31 de diciembre de 2020 y 2019:

Ejercicio 2020:

	Miles de Euros				
	Menos de 3 Meses	Más de 3 Meses y Menos de 6 Meses	Más de 6 Meses y Menos de 1 Año	Más de 1 Año	Total
Fianzas y depósitos	-	-	32.165	2.611	34.776
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	4.617	-	-	-	4.617
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	36.192	-	-	-	36.192
Total	40.809	-	32.165	2.611	75.585

Ejercicio 2019:

	Miles de Euros				Total
	Menos de 3 Meses	Más de 3 Meses y Menos de 6 Meses	Más de 6 Meses y Menos de 1 Año	Más de 1 Año	
Fianzas y depósitos	-	-	32.164	5.389	37.553
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	3.900	-	-	-	3.900
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	59.665	-	-	-	59.665
Total	63.565	-	32.164	5.389	101.118

c) Riesgo de liquidez

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

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

A continuación, se detalla la exposición del Grupo al riesgo de liquidez al 31 de diciembre de 2020 y 2019. Las tablas adjuntas reflejan el análisis de los pasivos financieros por fechas contractuales de vencimientos remanentes.

En el ejercicio 2020 se ha producido un aumento considerable de los pasivos financieros con entidades de crédito con fecha de vencimiento inferior a un año principalmente como consecuencia de la reclasificación de la deuda por parte de Fidere IP 5, S.L.U., con la entidad bancaria Bankia, la cual asciende a 36 millones de euros (véase Nota 15). La Dirección está negociando con la entidad bancaria la refinanciación del mencionado importe siendo la fecha de vencimiento el mes de noviembre del 2021.

Ejercicio 2020

	Miles de Euros		
	Menos de 1 Año	Más de 1 Año	Total
Pasivos financieros con entidades de crédito	55.244	427.642	482.886
Otros pasivos no corrientes – fianzas y depósitos	85	11.121	11.206
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (sin incluir saldos con la Administración Pública)	6.494	-	6.494
Total	61.823	438.763	500.586

Ejercicio 2019

	Miles de Euros		
	Menos de 1 Año	Más de 1 Año	Total
Pasivos financieros con entidades de crédito	11.875	470.483	482.358
Otros pasivos no corrientes – fianzas y depósitos	124	10.965	11.089
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (sin incluir saldos con la Administración Pública)	77.078	-	77.078
Total	89.707	481.448	570.525



d) Riesgo de solvencia

A 31 de diciembre de 2020 el endeudamiento financiero neto bancario del Grupo ascendía a 446.694 miles de euros tal como se muestra en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros
Deuda financiera bruta bancaria:	
Préstamo sindicado	482.886
Tesorería y equivalentes	(36.192)
Endeudamiento financiero neto bancario	446.694

e) Riesgo de tipo de cambio

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

f) Riesgo de tipo de interés

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

g) Riesgo fiscal

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

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

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

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

12. PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS

Capital

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

La Sociedad Dominante tiene sus acciones admitidas a cotización en Bolsas y Mercados 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 único Accionista con participación significativa en la Sociedad es Spanish Residential (REIT) Holdco S.à r.l., con el 99,058% de las acciones.

El valor de cotización del Grupo al 31 de diciembre de 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 (14,35 euros al 31 de diciembre de 2019).

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 Dominante no está totalmente constituida.

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.

Reservas en sociedades consolidadas por integración global

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

	Euros	
	31/12/2020	31/12/2019
Reservas en Sociedades Consolidas por integración global:		
Fidere Vivienda, S.L.U.	(5.826.749)	(5.221.281)
Fidere Vivienda 2, S.L.U.	(2.293.430)	(385.137)
Fidere Vivienda 3, S.L.U.	(2.321.720)	(964.013)
Fidere Vivienda 4, S.L.U.	(5.099.909)	(1.471.372)
Fidere IP, S.L.U.	929.829	953.642
Fidere IP 2, S.L.U.	2.546.267	3.514.576
Fidere IP 3, S.L.U.	5.106.105	5.494.138
Fidere IP 4, S.L.U.	(24.174.909)	(19.599.245)
Fidere IP 5, S.L.U.	7.989.055	1.957.751
Fidere IP 6, S.L.U.	(587.990)	(378.867)
Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U.	(2.058.881)	(1.374.415)
Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U.	32.058.016	(2.727.826)
Fidere Comunidad, S.L.U.	14.464.880	(849.297)
Fidere Project, S.L.U.	(15.000)	(12.491)
Fidere Screen, S.L.U.	(2.518.278)	(180.627)
Fidere Pysma, S.L.U.	1.596.735	1.632.907
Anetorre Propco, S.L.U.	(4.421.326)	(2.377.958)
Tourmalet Propco Investments 2015, S.L.U.	(3.652.765)	(2.130.254)
Pegarena Sub-Socimi, S.L.U.	(1.723.912)	(981.050)
Total	9.996.018	(25.100.819)

Política de distribución de dividendos

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

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

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

Con fecha 7 de julio de 2020, la Junta General de Accionistas aprobó la distribución con cargo a resultado del ejercicio 2019 de un dividendo por importe de 4.910.215 euros.

Gestión del capital

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

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

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

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

Miles de euros	31/12/2020	31/12/2019
Total endeudamiento financiero con terceros	482.886	493.447
Menos- Efectivo y otros medios equivalentes	(36.192)	(59.665)
I) Deuda con terceros neta	446.694	433.782
II) Otras deudas	137.304	164.814
III) Patrimonio neto	30.811	48.731
IV) Total (IV=I+II+III)	614.809	647.327
Ratio de endeudamiento neto con terceros (I/IV)	72,66%	67,01%

13. SUBVENCIONES DE CAPITAL

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

El movimiento de este epígrafe durante los ejercicios 2020 y 2019 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2020:

	31/12/2019	Euros			31/12/2020
		Altas	Traspasos	Aplicaciones	
Subvenciones a largo plazo (Nota 15)	6.462.003	-	(82.881)	-	6.379.122
Subvenciones a corto plazo (Nota 15)	82.881	-	82.881	(82.881)	82.881
Total	6.544.884	-	-	(82.881)	6.462.003

Ejercicio 2019:

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

Durante el ejercicio 2020 se ha imputado como ingreso un importe de 82.881 euros el epígrafe de "Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras", de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta, correspondientes a la amortización de la deuda, mismo importe que en 2019.

El importe de la subvención de capital está asignado proporcionalmente a los terrenos y construcciones adquiridos en 2013 por importe de 76.061.715 euros, y la imputación a la cuenta de pérdidas y ganancias se realiza en función de la amortización de las construcciones durante 50 años. La parte de la subvención asociada a los terrenos se imputará en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta cuando se produzca la venta del terreno asociado a la subvención.

Al cierre del ejercicio 2020 y 2019 la Sociedad ha cumplido con todos los requisitos necesarios para la percepción y disfrute de las subvenciones detalladas anteriormente.

14. PROVISIONES Y GARANTÍAS

14.1. Provisiones a corto plazo

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

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

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

- Acuerdo de derivación de responsabilidad, notificado con fecha 5 de junio de 2018, mediante el que se declara a Fidere IP 4, S.L.U. como responsable solidario por las deudas liquidadas al Grupo Isolux Corsán. Frente a dicho acuerdo, Fidere IP 4, S.L.U. interpuso reclamación económico-administrativa ante el Tribunal Económico-Administrativo Central. A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, se han formulado las oportunas alegaciones, estando por tanto pendiente de votación y fallo por parte del citado Tribunal.
- Requerimiento de pago, notificado con fecha 21 de junio de 2018, mediante el que se reclama a Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación) el pago de la cantidad de 29.485.432,42 euros en calidad de responsable solidario. Frente a dicho requerimiento, Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación) ha interpuesto:

- a. Reclamación económico-administrativa, en la que el principal argumento alegado por la Sociedad es que no puede exigirse el pago a los responsables solidarios en tanto en cuanto no se haya resuelto la solicitud de suspensión planteada por el obligado principal (la sociedad dominante del Grupo Isolux Corsán).
 - b. Solicitud de suspensión, presentada con fecha 3 de agosto (dentro del período voluntario), y ampliada posteriormente en septiembre de 2018, 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 Fidere IP 4, S.L. (en liquidación). En relación con lo anterior, se hace constar que, con anterioridad al levantamiento total de las medidas cautelares, la AEAT había procedido al levantamiento parcial de las mismas, con el fin de autorizar la venta de determinadas viviendas a los arrendatarios titulares de un derecho de opción de compra. Las cantidades percibidas en las citadas ventas han sido consignadas en la caja general de depósitos, siendo por tanto indisponibles para Fidere IP 4, S.L.U., (en liquidación) (véase nota 10). Adicionalmente a estas cantidades consignadas, Fidere IP 4, S.L.U., ha consignado en la caja general de depósitos, el importe del valor razonable de sus inversiones inmobiliarias, 17.312.455 euros para obtener el levantamiento del embargo preventivo de las mismas por parte del Tribunal Económico Administrativo Central.
 - 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 (véase nota 7). Dicho precio comprende a las viviendas cuya opción de compra no fue ejecutada por los inquilinos en el ejercicio 2019.

Siguiendo las bases y normas contables con las que se elaboran estos estados financieros consolidados, los Administradores han registrado en la mencionada sociedad dependiente una provisión por la totalidad del importe de la deuda referida en la carta de pago anteriormente citada (29.485.432 euros), si bien a la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas no existe certeza de que dicha responsabilidad se vaya finalmente a ejecutar, ni si será por el mencionado importe. Cabe mencionar, que, si bien se ha registrado una provisión por el importe total de dicho requerimiento de pago, el mismo únicamente afecta a la sociedad Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación) y por lo tanto se limita al total de sus activos, sin existir una posible derivación de responsabilidad de la misma al resto de sociedades integrantes del Grupo ni a la Sociedad Dominante.

Como consecuencia de haber procedido a registrar la citada provisión, Fidere IP 4, S.L.U., (en liquidación) presenta una situación de desequilibrio patrimonial, razón por la cual el consejo de administración de la sociedad propuso, con fecha 3 de agosto de 2018, la declaración de la fase de disolución y liquidación. Dicha propuesta fue ratificada por el Socio Único (Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.), mediante acuerdo de fecha 3 de octubre de 2018, en el que se cesó al consejo de administración y se nombró liquidador de Fidere IP 4, S.L.U (en liquidación) a D. Jean-François Bossy.

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

Cabe mencionar que, en el supuesto en que la resolución sobre el fondo de asunto confirme la deuda tributaria (y su exigibilidad frente a la sociedad), y a falta de pago por el obligado principal, la AEAT podría exigir el pago del importe adeudado, a Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación) o a cualquier otro

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

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

14.2 Garantías comprometidas con terceros

A 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, existe una línea de avales no dispuesta con Bankia por la sociedad Fidere IP 3, S.L.U. por un importe de 329.479 euros.

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

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

El juicio oral ante la Sección 5ª de la Audiencia Provincial de Madrid está señalado para su celebración durante el mes de noviembre de 2021. Asimismo, ante la Sección 30ª de la Audiencia Provincial de Madrid están pendientes de resolución recursos que, en caso de estimarse, podrían conducir al sobreseimiento y archivo de la causa sin celebración de juicio oral.

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

15. PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

Los saldos de las cuentas de estos epígrafes, al cierre de los ejercicios 2020 y 2019, son los siguientes:

	Euros	
	31/12/2020	31/12/2019
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	427.641.954	470.483.394
Subvenciones de capital (Nota 13)	6.379.122	6.462.003
Otros pasivos financieros	4.742.125	4.503.323
Deudas con empresas vinculadas a largo plazo (Nota 19)	117.540.546	148.874.633
Total Deudas a largo plazo	556.303.747	630.323.353
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	55.243.888	11.875.116
Subvenciones de capital (Nota 13)	82.881	82.881
Otros pasivos financieros	1.923	40.735
Deudas con empresas vinculadas a corto plazo (Nota 19)	19.763.290	15.938.905
Total Deudas a corto plazo	75.091.982	27.937.637
Total Deudas financieras a corto y largo plazo	631.395.729	658.260.990

El valor razonable de la deuda financiera no difiere de su valor contable al 31 de diciembre de 2020 y 2019. La totalidad de la deuda financiera se contabiliza a coste amortizado.

Deudas con entidades de crédito a largo y corto plazo

La deuda registrada por el Grupo a 31 de diciembre de 2020 se desglosa de la siguiente manera:

Sociedad	Fecha inicio	Último vencimiento	Euros			Entidad Bancaria
			Nominal	Pendiente a 31/12/2020	Pendiente a 31/12/2019	
Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U.	19/04/2018	15/08/2023	42.227.665	39.973.500	40.109.010	Citibank Europe
Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U.	19/04/2018	15/08/2023	81.232.710	41.349.177	41.239.565	Citibank Europe
Fidere Vivienda, S.L.U.	19/04/2018	15/08/2023	100.035.278	94.684.753	94.994.246	Citibank Europe
Fidere Vivienda 2, S.L.U.	19/04/2018	15/08/2023	53.002.126	50.168.387	50.376.300	Citibank Europe
Fidere Vivienda 3, S.L.U.	19/04/2018	15/08/2023	46.545.786	40.567.766	44.237.887	Citibank Europe
Fidere Vivienda 4, S.L.U.	19/04/2018	15/08/2023	55.145.400	52.197.224	52.422.157	Citibank Europe
Fidere IP, S.L.U.	19/04/2018	15/08/2023	13.912.834	12.858.199	12.891.544	Citibank Europe
Fidere IP 2, S.L.U.	19/04/2018	15/08/2023	38.509.920	36.129.339	36.566.003	Citibank Europe
Fidere IP 3, S.L.U.	19/04/2018	15/08/2023	38.937.270	35.451.157	37.009.983	Citibank Europe
Fidere IP 5, S.L.U.	31/12/2015	31/11/2021	28.475.000	19.707.387	19.716.646	Bankia
Fidere IP 5, S.L.U.	31/12/2015	31/11/2021	28.215.000	16.712.147	16.721.407	Bankia
Fidere IP 6, S.L.U.	19/04/2018	15/08/2023	8.463.476	8.012.239	8.025.960	Citibank Europe
Fidere Comunidad, S.L.U.	19/04/2018	15/08/2023	32.228.725	17.647.590	17.566.278	Citibank Europe
Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.	19/04/2018	15/08/2023	4.327.833	17.426.977	10.481.524	Citibank Europe
TOTAL			571.259.023	482.885.842	482.838.510	

a) Deudas con entidades de créditos

El epígrafe "Deudas con entidades de crédito a largo plazo" corresponde principalmente al préstamo sindicado con garantía hipotecaria otorgado a Fidere Patrimonio Socimi y varias de sus filiales por la



entidad bancaria Citibank Europe por importe de 513.000.001 euros, además de una línea de crédito de CAPEX de un importe de disposición máxima de 18.000.000 euros, firmado con fecha 19 de abril de 2018. En el momento de formalización del préstamo la Sociedad Dominante subscribió 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.

El valor en libros del préstamo sindicado de Citibank Europe a 31 de diciembre de 2020 asciende a 449.879.146 euros (449.974.503 euros a 31 de diciembre del 2019) que se encuentra minorado por los gastos de formalización por importe de 3.412.838 euros (4.054.046 euros a 31 de diciembre del 2019).

Las condiciones más relevantes del préstamo sindicado son las que se detallan a continuación:

- (i) El tipo de interés aplicable es el EURIBOR a 12 meses más 2,50%. Los intereses se devengarán diariamente y se pagarán trimestralmente, en los meses de febrero, mayo, agosto y noviembre.
- (ii) La financiación con Citibank incluye compromisos de mantenimiento de determinadas ratios de cobertura estándares en este tipo de compañías inmobiliarias, tales como la proporción existente entre la deuda pendiente sobre el valor de los activos (loan to value), la proporción existente entre los ingresos de las sociedades y la deuda neta (debt yield). Dichas ratios deben ser cumplidos en los meses de agosto, noviembre, febrero y mayo de cada ejercicio y se calculan sobre las cifras agregadas de las compañías incluidas en el acuerdo de financiación. Si bien los Administradores de la Sociedad Dominante 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 (véase Nota 7).

Vencimiento de la deuda:

Si bien la fecha de vencimiento inicial del préstamo sindicado se establecía en agosto de 2020 teniendo la Sociedad 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, no cambiando el tipo de interés ni ninguna otra condición. Junto con este acuerdo se ha llevado a cabo la ratificación de todas las garantías otorgadas por la Sociedad.

Conforme a los términos de los contratos de financiación suscritos por la Sociedad, los fondos obtenidos en la venta de viviendas deben ser destinados en parte a la amortización de la deuda. Las reducciones de la deuda en 2020, las cuales asciende a 7.181.448 euros, se deben a ese motivo.

Adicionalmente, Fidere IP 5, S.L.U., mantiene dos préstamos concedidos por Bankia registrados en el epígrafe de "Deudas con entidades de crédito a corto plazo" cuyo importe total pendiente al 31 de diciembre de 2020 asciende a 36.419.534 euros (36.438.053 euros a 31 de diciembre de 2019 los cuales estaban registrados bajo el epígrafe de "Deudas con entidades de créditos a largo plazo"). La Dirección esta negociando con la entidad financiera la refinanciación del importe del préstamo a fecha de vencimiento, noviembre de 2021. Dichos préstamos fueron concedidos a 31 de diciembre de 2015 por un periodo de 6 años, siendo el tipo de interés de los mismos un 0,5%. Estos préstamos se encuentran garantizados con los activos inmobiliarios de la citada sociedad.

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

importe máximo de 18 millones de Euros. Esta línea de crédito devenga un tipo de interés de Euribor más un margen del 2,50%. Al 31 de diciembre de 2020 se ha dispuesto de 17.426.977 Euros.

Los gastos financieros derivados de las deudas con entidades de crédito ascienden a 11.580.927 euros en el ejercicio 2020 (12.785.609 euros en el ejercicio 2019) y se encuentran registrados en el epígrafe "Gastos financieros por deudas con terceros" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada adjunta. A 31 de diciembre de 2020 la Sociedad tiene contabilizados 1.473.999 euros de intereses devengados y pendientes de pago (1.393.592 euros a 31 de diciembre de 2019).

Adicionalmente, se han registrado en el epígrafe "Gastos financieros por deudas con terceros", la amortización de los gastos de formalización por importe de 4.178.145 euros hasta el 31 de diciembre de 2020 (9.303.385 a 31 de diciembre de 2019) y otros intereses derivados de la tenencia de cuentas bancarias por importe de 77.206 euros (0 euros a 31 de diciembre de 2019).

Otros pasivos financieros

El epígrafe "Otros pasivos financieros a largo plazo" incluye a 31 de diciembre de 2020 un importe de 4.742.125 euros correspondiente a las fianzas recibidas de clientes relacionadas con los alquileres (4.503.323 euros a 31 de diciembre de 2019).

El epígrafe "Otros pasivos financieros a corto plazo" incluye a 31 de diciembre de 2020 un importe de 1.923 euros en concepto de otras deudas a corto plazo con terceros (13.833 euros a 31 de diciembre de 2018).

Otras deudas

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

El detalle por vencimientos al 31 de diciembre de 2020 de los pasivos financieros es el siguiente:

Ejercicio 2020	Euros					Total
	2021	2022	2023	2024 y siguientes	No determinado	
Deudas con entidades de crédito	55.243.888	-	427.641.954	-	-	482.885.842
Subvenciones de capital	82.881	82.881	82.881	6.130.479	-	6.379.122
Otros pasivos financieros	-	-	-	-	4.742.125	4.742.125
Otras deudas	1.923	-	-	-	-	1.923
Total	55.328.692	82.881	427.724.835	6.130.479	4.742.125	494.009.012

A continuación, se incluye una conciliación del valor en libros de los pasivos originados por la actividad de financiación en el ejercicio 2020 distinguiendo separadamente los cambios que generan flujos de efectivo de aquellos que no lo hacen:

	Miles de Euros					
	01/01/2020	Flujos de Caja	Variación intereses pendientes de pago	Emisión gasto de formalización	Imputación Gastos de Formalización	31/12/2020
Préstamo con entidades de crédito	482.359	(236)	103	(3.393)	4.053	482.886
Deuda con empresas vinculadas	164.814	(29.361)	1.851	-	-	137.304
Total pasivos de actividades de financiación	647.173	(33.485)	1.954	(3.393)	4.053	620.190

16. INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

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

	31/12/2020	31/12/2019
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	30	24
Ratio de operaciones pagadas	28	24
Ratio de operaciones pendientes de pago.	40	28
	Euros	Euros
Total pagos realizados	21.918.676	51.761.435
Total pagos pendientes	3.769.348	4.205.135

Conforme a la Resolución del ICAC, para el cálculo del periodo medio de pago a proveedores en estas cuentas anuales consolidadas, se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios devengadas desde la fecha de entrada en vigor de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, si bien exclusivamente respecto de las sociedades radicadas en España consolidadas por integración global o proporcional.

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas "Proveedores" y "Otros acreedores" del pasivo corriente del estado financiero consolidado, referidos únicamente a las entidades españolas incluidas en el conjunto consolidable.

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

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

17. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

17.1. Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

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

	Euros	
	2020	2019
Saldos deudores no corrientes:		
Activos por impuesto diferido	10.083	10.083
Saldos deudores corrientes:		
Hacienda Pública deudora por IS	321.484	449.724
Hacienda Pública deudora por retenciones practicadas	49.531	76.933
Hacienda Pública deudora por IVA	829.615	1.341.690
Hacienda Pública deudora por IGIC	1.220	-
Total	1.211.933	1.878.430
Saldos acreedores corrientes:		
Pasivos por impuesto corriente	480.344	6.379.219
Hacienda Pública acreedora otros (IBI, IAE)	5	440
Hacienda Pública acreedora por IVA	17.513	317.031
Hacienda Pública acreedora por IRPF	79.820	93.185
Hacienda Pública acreedora por IGIC	21	-
Total	577.703	6.789.875

17.2. Conciliación del resultado contable y la base imponible fiscal

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades del Grupo de los ejercicios 2020 y 2019 es la siguiente:

	Euros	
	2020	2019
Resultado contable antes de impuestos	(15.166.471)	45.799.265
Diferencias permanentes	1.078.446	813.120
Diferencias temporales		
Limitación en la deducibilidad de gastos Financieros (Art. 20 L.I.S.)	5.909.146	7.991.322
Gastos no deducibles por deterioro de insolvencias	64.378	199.272
30% importe gastos de amortiz. Contable	(133.700)	(126.682)
Compensación Bases Imponibles Negativas	-	(7.590.291)
Base imponible fiscal	(8.248.201)	47.086.006
Base imponible 0%	(10.191.089)	26.099.475
Base imponible 25%	1.942.888	20.986.531
Cuota fiscal 0%	-	-
Cuota fiscal 25%	(485.722)	(5.246.633)
Gasto / ingreso por Impuestos sobre beneficios	(485.722)	(5.246.633)
Ajustes positivos en la imposición de beneficios de años anteriores	2.642.134	-
Total Gasto / ingreso por Impuestos sobre beneficios	2.156.412	(5.246.633)

Los ajustes positivos en la imposición de beneficios se corresponden con la reversión del gasto por IS dotado en el ejercicio 2019 en relación con la plusvalía tributable de la venta de dos promociones por parte de Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U., al considerar los Administradores que la Sociedad no debe tributar por parte de la plusvalía obtenida de la venta ya que fue generada en el periodo SOCIMI, cumpliendo estos activos con los requisitos establecidos por la Ley SOCIMI.

17.3 Activos por impuesto diferidos registrados

No se ha producido movimiento en este epígrafe del estado de situación financiera consolidado durante el ejercicio 2020, manteniéndose el importe de los activos por impuesto diferido en 10.083 euros a finales del ejercicio 2020 y 2019.

Los activos por impuesto diferido indicados anteriormente han sido registrados en el balance consolidado al 31 de diciembre de 2020 por considerar los Administradores del Grupo que, conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros del Grupo, incluyendo determinadas actuaciones de planificación fiscal, es probable que dichos activos sean recuperados.

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

Las bases imponibles negativas no registradas al cierre del ejercicio 2020, son las siguientes:

Ejercicio en que se generaron	Euros (Base)
2012	836
2016	156.923
2017	239.453
2018	785.885
2019	3.395.717
2020	2.246.410
Total	6.825.224

Al 31 de diciembre de 2020 la Sociedad Dominante y las sociedades dependientes se encuentran acogidas al régimen fiscal SOCIMI, a excepción de Fidere IP 6, S.L.U., que se ha acogido al régimen EDAV con efecto desde el 1 de enero de 2017, Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación) que ha renunciado al régimen SOCIMI con efectos desde el 1 de enero de 2018, Fidere Screen, S.L.U., Fidere Projects, S.L.U., Fidere Prysma, S.L.U., y las sociedades Fidere IP 2, S.L.U. y Fidere IP 3, S.L.U., que han renunciado al régimen SOCIMI con efectos desde el 1 de enero de 2020. Por tanto, estas sociedades tributarán bajo el régimen general del Impuesto sobre Sociedades en el ejercicio 2020. Asimismo, las rentas generadas por los inmuebles en los que se ha incumplido el requisito de permanencia estarán igualmente sujetas al régimen general del Impuesto sobre Sociedades, debiendo tributar por tanto en sede de las sociedades, Fidere Vivienda 3, S.L.U., Anetorre Propoco, S.L.U., Pegarena Sub-Socimi, S.L.U., y Tourmalet Propoco Investments 2015, S.L.U.

Para el resto de sociedades (y excepción hecha de las rentas generadas por los inmuebles transmitidos incumpliendo el período de permanencia), conforme a lo establecido en la Ley SOCIMI, el tipo aplicable a la base imponible será del 0%.

En relación con las Fidere IP 2, S.L.U., Fidere IP 3, S.L.U., Fidere Vivienda 3, S.L.U., Anetorre Propoco, S.L.U., Pegarena Sub-Socimi, S.L.U., y Tourmalet Propoco Investments 2015, S.L.U., el beneficio neto obtenido en la venta de inmuebles ha ascendido a 4.385.972 euros

17.4 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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

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

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

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

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

18. INGRESOS Y GASTOS

18.1 Importe neto de la cifra de negocios

En este epígrafe el Grupo registra el ingreso derivado de las rentas de arrendamiento de los activos inmobiliarios descritos en la Nota 7. El detalle de este epígrafe, por comunidad autónoma, al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

Zona	Euros	
	31/12/2020 Ingresos	31/12/2019 Ingresos
Comunidad de Madrid	33.800.756	34.392.473
Cataluña	100.545	1.114.949
Castilla La Mancha	329.528	251.371
Andalucía	384.742	396.237
Región de Murcia	22.098	34.802
Comunidad Valenciana	23.338	24.966
Canarias	-	634
Castilla y León	11.082	-
Total	34.672.089	36.215.433

La facturación del Grupo, durante el ejercicio 2020 y 2019, se efectuó en su totalidad en el territorio nacional, principalmente en la Comunidad de Madrid (Nota 7).

18.2 Servicios exteriores y tributos

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

	Euros	
	2020	2019
Reparaciones y conservación	6.839.911	3.100.340
Servicios de profesionales independientes	4.119.601	4.317.142
Servicios profesionales con entidades vinculadas (Nota 19)	5.096.140	3.973.282
Primas de seguros	79.115	172.901
Servicios bancarios	167.746	363.230
Publicidad y propaganda	192.757	74.550
Suministros	905.713	801.658
Otros Gastos y Servicios	-	1.589.486
Tributos	4.927.192	3.594.650
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	686.838	243.057
Otros gastos de gestión corriente	72.871	134.096
Total	23.087.884	18.364.392

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

Dentro del epígrafe de Servicios profesionales independientes, el Grupo registra los gastos de auditoría entre otros. Durante el ejercicio 2020 y 2019, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y otros servicios prestados por Deloitte, S.L. fueron los siguientes:

	Euros	
	2020	2019
Servicios de Auditoría	311.000	360.000
Otros servicios relacionados con la auditoría	45.000	40.000
Total Servicios de Auditoría y Relacionados	356.000	400.000

Durante el ejercicio 2020 y el ejercicio 2019, el auditor Deloitte, S.L. no ha prestado al Grupo ningún otro servicio diferente a los descritos en el cuadro anterior.

18.3 Aportación al resultado consolidado

La aportación al resultado consolidado por Sociedades es el siguiente:

	Euros	
	2020	2019
Fidere Patrimonio SOCIMI S.A.	(377.721)	(1.404.163)
Fidere Gestión Vivienda, S.L.U.	(824.627)	(684.466)
Fidere Gestión Vivienda 2, S.L.U.	1.768.768	34.785.843
Fidere Comunidad, S.L.U.	(288.957)	15.314.178
Fidere Vivienda, S.L.U.	(273.271)	(605.468)
Fidere Vivienda 2, S.L.U.	(2.480.336)	(1.908.293)
Fidere Vivienda 3, S.L.U.	(280.958)	(1.357.707)
Fidere Vivienda 4, S.L.U.	(922.594)	(829.917)
Fidere IP, S.L.U.	(436.441)	(23.813)
Fidere IP 2, S.L.U.	(736.473)	(968.309)
Fidere IP 3, S.L.U.	1.068.342	(388.033)
Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación)	(200.289)	(647.819)
Fidere IP 5, S.L.U.	(43.200)	6.199.643
Fidere IP 6, S.L.U.	(230.087)	(209.123)
Fidere Project, S.L.U.	(353.917)	(225.862)
Fidere Screen, S.L.U.	(135.684)	(2.337.651)
Fidere Pryisma, S.L.U.	(284.360)	1.280
Anetorre Propco, S.L.U.	(4.150.063)	(1.164.927)
Tourmalet Propco Investment 2015, S.L.U.	(2.946.893)	(2.288.252)
Pegarena Sub-Socimi, S.L.U.	(881.298)	(704.509)
Total	(13.010.059)	40.552.632

18.4 Beneficio por acción

Resultado básico por acción

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

El detalle del cálculo de las ganancias (pérdidas) por acción básica a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es como sigue:

	Euros	
	31/12/2020	31/12/2019
Beneficio (Pérdida) del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante	(13.010.059)	40.552.632
Nº medio ponderado de acciones ordinarias en circulación (en títulos)	10.074.324	10.074.324
Ganancias (Pérdidas) por acción básicas	(1,29)	4,03

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

	Euros	
	31/12/2020	31/12/2019
Acciones ordinarias (al inicio del ejercicio)	10.074.324	10.074.324
Ampliación de Capital Social	-	-
Efecto promedio de las acciones propias	10.074.324	10.074.324
Número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación al 31 de diciembre (en títulos)	10.074.324	10.074.324

Resultado diluido por acción

Las acciones diluidas por acción se calculan dividiendo el beneficio/pérdida neta del período atribuible de la Sociedad Dominante por el número medio ponderado de acciones ordinarias en el ejercicio, más la media ponderada del número de acciones que será emitida cuando se conviertan potencialmente en instrumentos diluidos.

A 31 de diciembre de 2020 y 2019, el resultado básico por acción de las actividades continuadas y el resultado básico por acción de las actividades interrumpidas coinciden con el diluido por no darse estas circunstancias.

18.5 Ingresos financieros

Los ingresos financieros registrados durante el ejercicio 2020 ascienden a 144 euros (cero a 31 de diciembre de 2019).

19 OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

El detalle de los saldos mantenidos con empresas vinculadas durante los ejercicios 2020 y 2019 así como el detalle de las principales transacciones realizadas con dichas sociedades se indica a continuación:

Ejercicio 2020:

Ejercicio 2020	Euros					
	Deudores		Acreedores		Transacciones	
	Financieros	Comerciales	Financieros	Comerciales	Servicios Recibidos	Gastos financieros
	(Nota 10)		(Nota 15)		(Nota 18.2)	
Tethys Investment S.à r.l.	-	-	(26.396.505)	-	-	(1.165.993)
Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l.	75.000	-	(86.023.926)	-	-	(1.754.056)
Moriarti Investments, S.L.U.	57.514	-	-	-	-	-
Lavisier Investments, S.L.U.	20.000	-	-	-	-	-
Fidere Residencial, S.L.U.	234.424	-	(3.780)	(32.938)	-	-
Anticipa Real Estate, S.L.U.	10.291	204.716	-	(135.017)	(482.008)	-
Studios Corcoya III; S.L.U.	20.000	-	-	-	-	-
Titanium Investment S.à r.l.	-	-	(4.474.348)	-	-	-
Anetorre Topco S.à r.l.	-	-	-	-	-	-
Pirineos Super Topco S.à r.l.	-	-	(14.753.110)	-	-	(623.774)
Pirineos Investment S.à r.l.	300.619	-	(2.369.022)	-	-	(98.640)
Testa Home, S.L.	(9.3)	-	(3.004)	(708.564)	(4.614.132)	-
Testa Residencial SOCIMI, S.A.	-	-	(140)	-	-	-
Mulman Trade, S.L.	-	-	(3.280.001)	-	-	(245.335)
Total	708.508	204.716	(137.303.836)	(876.519)	(5.096.140)	(3.887.798)

Ejercicio 2019:

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

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

Sociedad	Fecha inicio	Último vencimiento	Miles de euros	
			Interés	Importe a 31/12/2020
Largo plazo:				22.122
Fidere Prysm, S.L.U.	01/01/2018	01/01/2022	Euribor +1,65%	8.888
Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.	14/06/2019	14/06/2029	2,4%	1.500
Fidere IP 4, S.L.U.	30/12/2016	08/06/2023	2,4%	11.734
Corto plazo:				4.275
Fidere Prysm, S.L.U.	01/01/2018	01/01/2022	Euribor +1,65%	367
Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.		Cash pooling	-	1.590
Fidere IP 5, S.L.U.		Cash pooling		2.318
TOTAL				26.397

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

Sociedad	Fecha inicio	Último vencimiento	Interés	Miles de euros
				Importe a 31/12/2020
Largo plazo:				74.022
Anetorre Propco, S.L.U.	24/05/2019	28/09/2027	3,70%	9.385
Tourmalet Propco Investments 2015, S.L.U.	24/05/2019	28/06/2027	3,70%	8.805
Pegarena Sub-Socimi, S.L.U.	25/05/2019	08/09/2027	3,70%	13.339
Fidere Screen, S.L.U.	10/07/2018	10/07/2028	2,4%	42.493
Corto plazo:				12.002
Anetorre Propco, S.L.U.	24/05/2019	28/09/2027	3,70%	4.551
Tourmalet Propco Investments 2015, S.L.U.	24/05/2019	28/06/2027	3,70%	4.252
Pegarena Sub-Socimi, S.L.U.	25/05/2019	08/09/2027	3,70%	2.708
Fidere Screen, S.L.U.	10/07/2018	10/07/2028	2,4%	491
TOTAL				86.024

Asimismo, la sociedad Anetorre Propoco, S.L.U., mantiene préstamos hipotecarios con la sociedad luxemburguesa Titanium Investment S.à r.l. por importe de 4.474 miles de euros a 31 de diciembre de 2020 con vencimiento el 28 de septiembre de 2027. Dicho préstamo devenga un interés del 3,7% anual.

Adicionalmente, la sociedad Tourmalet Propco Investments 2015, S.L.U., formalizó en el ejercicio 2019 una nueva línea de préstamo por importe total de 18.000 miles con vencimiento el 28 de septiembre de 2027 con la sociedad vinculada Pirineos Super Topco S.à r.l. de los cuales tiene dispuestos 14.753 miles de euros. Esta línea de crédito devenga un interés del 3,7% anual.

Además, la sociedad Tourmalet Propco Investments 2015, S.L.U., mantiene préstamos hipotecarios con la sociedad luxemburguesa Pirineos Investment S.à r.l. por importe de 2.369 miles de euros al 31 de diciembre del 2020 con vencimiento el 28 de septiembre de 2027. Dicho préstamo devenga un interés del 3,7% anual.

Por último, la la sociedad Tourmalet Propco Investments 2015, S.L.U., mantiene préstamos hipotecarios con la sociedad luxemburguesa Mulman Trade, S.L. por importe de 3.280 miles de euros al 31 de diciembre del 2020. Se trata de un importe de cash pooling que fue prestado con fecha 30 de diciembre del 2020 y cuya devolución se realiza en los primeros meses del ejercicio 2021.

En cuanto a las Deudas comerciales con empresas vinculadas y los servicios recibidos por las mismas, cabe destacar que las Sociedades Dependientes formalizaron en su ejercicio de entrada al perímetro un contrato de prestación de servicios con la entidad vinculada Testa Home, S.L. por la cual esta última

presenta servicios de administración y gestión de los activos a dichas sociedades. Dicho contrato fue firmado con un vencimiento inicial de dos años prorrogable tácitamente por periodos anuales, estableciéndose en el contrato que para la facturación se atenderá a los gastos incurridos más un margen porcentual.

Durante el ejercicio 2020 la sociedad vinculada Testa Home, S.L. ha prestado servicios al Grupo por importe de 4.614.132 euros (3.543.442 euros en el ejercicio 2019 con Fidere Residencial, S.L.U. siendo esta empresa vinculada la encargada de la gestión de los activos a la fecha) de los cuales se encuentra pendiente de pago al 31 de diciembre de 2020 un importe de 708.564 euros (640.980 euros al 31 de diciembre de 2019 con Fidere Residencial, S.L.U.).

Asimismo, Anticipa Real Estate, S.L. ha prestado servicios a las empresas de Grupo Anetorre Propco, S.L.U., Pegarena Sub-Socimi, S.L.U., y Tourmalet Propco, S.L.U., por un importe de 482.008 euros (429.840 euros en el ejercicio 2019), de los cuales se encuentran pendientes de pago a 31 de diciembre de 2020 un importe de 135.017 euros (35.840 euros en el ejercicio 2019).

19.1 Retribuciones a los Administradores y a la Alta Dirección

En los ejercicios 2020 y 2019, los Administradores de la Sociedad Dominante (3 hombres), no han percibido retribución alguna (sueldos, dietas, otros conceptos, planes de pensiones, primas de seguro de responsabilidad civil, indemnizaciones por cese, pagos basados en instrumentos de patrimonio, retribución personas físicas que representan a la Sociedad Dominante y a su Grupo). Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

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

El Grupo no tiene suscrito ningún contrato de alta dirección y adicionalmente durante los ejercicios 2020 y 2019 no ha tenido personal, siendo la Sociedad Dominante y el Grupo gestionada por los Administradores de la Sociedad Dominante.

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

Los Administradores de la Sociedad Dominante y las personas vinculadas a los mismos, no han incurrido en ninguna situación de conflicto de interés que haya tenido que ser objeto de comunicación de acuerdo con lo dispuesto en el art. 229 del TRLSC.

20 INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

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

21 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. y Sociedades Dependientes

**Informe de Gestión Consolidado correspondiente al ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2020**

1. Datos clave
2. Actividad del negocio
3. Estados financieros
 - a. Cuenta de resultados
 - b. Balance y deuda
 - c. Cashflow
4. Valoración y cartera de activos
5. La acción de Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

u

1. DATOS CLAVE

Datos clave de los resultados

		2020	2019	% Variac.
Total ingresos brutos	M Eur	34,98	36,81	-5,0%
Rentas netas	M Eur	11,90	18,45	-35,5%
Margen rentas netas	%	34,0%	50,1%	

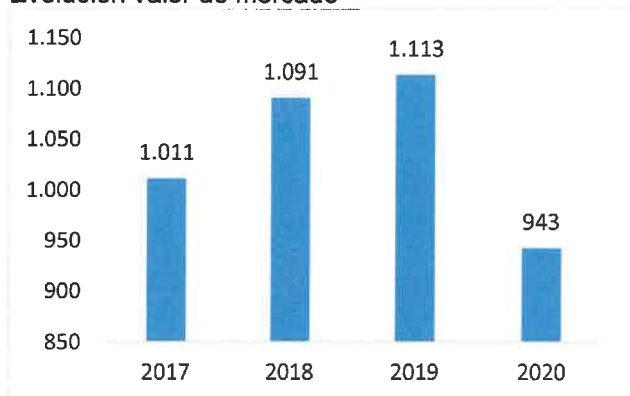
Datos financieros clave

		2020	2019	% Variac.
Valor bruto de la cartera (GAV)	M Eur	1.102,6	1.114,6	-1,1%
Deuda neta	M Eur	595,2	598,6	-0,6%

Datos operativos clave

	Unidade	2020	2019	% Variac.
Nº de viviendas	s	5.920	6.144	-3,6%
Superficie (SBA) total	m2	438.440	460.367	-4,8%
Grado de ocupación medio (superficie)	%	75,6%	76,0%	

Evolución valor de mercado



Principales magnitudes

- Fidere cuenta con una **cartera de 5.920 viviendas** actualmente, con una ocupación del 75,6%
- **Ingresos de rentas brutas** de 34,98 M € en el año: -5,0% vs 2019.
- Valoración de activos inmobiliarios (GAV) de 1.113,2 M €, -0,1% vs diciembre de 2019.

Nº de viviendas
5.920

Tasa de ocupación
75,6%

Valor de cartera (GAV)
1.113,2 M €

Estructura organizativa y estrategia

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

- Fidere Vivienda, S.L.U. (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2013).
- Fidere Comunidad, S.L.U. (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2013).
- Fidere Vivienda 2, S.L.U. (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2014).

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

Además, dentro del perímetro de consolidación, pero sin estar acogidas al régimen fiscal especial de las SOCIMI se han incorporado las sociedades Fidere IP 2, S.L.U. (anteriormente denominada Ferrocarril Intermediación y Patrimonios, S.L.U.), Fidere IP 3, S.L.U. (anteriormente denominada Egicam Plan Joven, S.L.U.) Fidere IP 6, S.L.U. (anteriormente denominada Inversiones Cacimba, S.L.), Fidere Projects, S.L.U. (anteriormente denominada Global Mactan, S.L.), Fidere Screen, S.L.U. (anteriormente denominada Summun Inversiones, S.L.) y Prygecam Mostoles Vivienda Joven, S.L.

Fidere es propietaria de 5.920 viviendas y 77 locales comerciales, con un valor de mercado de 1.102,6 millones de euros, según el último informe de valoración de CBRE a diciembre de 2020. Los activos están situados principalmente en la Comunidad de Madrid (97% del GAV).

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

Novedades del ejercicio 2020

El Grupo ha reconocido 4,39 millones como resultado de enajenaciones de viviendas (224 unidades) a lo largo de 2020 por el ejercicio de opción de compra de los arrendatarios sobre los mismos.

La aparición del Covid-19 en China en enero del 2020 y su reciente expansión global ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo. Dicha situación ha impactado en los mercados financieros globales, habiéndose implementado restricciones a la movilidad y a la actividad empresarial en muchos sectores.

El 14 de marzo de 2020, el Gobierno de España declaró el "Estado de Alarma" bajo el Real Decreto 463/2020, situación que estuvo vigente hasta el 21 de junio de 2020. Conforme a la declaración de este primer estado de alarma, determinadas actividades comerciales y de hostelería fueron calificadas como esenciales, cuya apertura estaba permitida, y el resto fueron calificadas según su naturaleza como no esenciales y, por tanto, sometidas a un cierre forzoso administrativo. Con fecha 25 de octubre de 2020 bajo el Real Decreto 926/2020, el Gobierno estableció el segundo "Estado de Alarma" el cual ha sido prorrogado hasta el 9 de mayo de 2021, siendo este menos restrictivo que el anterior.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2020, el Gobierno de España y las comunidades autónomas han tomado actuaciones coordinadas para controlar la pandemia derivada del Covid-19, entre las que se encuentran, la limitación a la movilidad nocturna e intracomunitaria.

En este sentido, la actividad del Grupo se ha visto afectada en diferentes ámbitos, ante lo cual ha adoptado distintas medidas de actuación para mitigar los efectos de la pandemia derivada por el Covid-19. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que la citada situación de crisis por Covid-19 ha supuesto un hecho significativo que requiere conforme a la normativa contable, la presentación de desgloses e impactos de forma independiente. A continuación, se presentan los principales impactos relacionados con el Covid-19 así como las actuaciones llevadas a cabo por el Grupo con el objeto de mitigar su impacto:

Riesgo de operaciones

La situación cambiante e impredecible de los acontecimientos, así como las medidas adoptadas y que pudieran ser adoptadas por el gobierno y las administraciones para combatir la situación podrían afectar temporalmente a la actividad comercial del Grupo, al ratio de ocupación del porfolio de activos inmobiliarios, así como a la capacidad de pago de una parte de los inquilinos. Por ello, el Grupo ha creado grupos de trabajo y procedimientos específicos destinados a monitorizar y gestionar en todo momento la evolución de sus operaciones, con el fin de minimizar el impacto en sus operaciones. A la fecha de emisión de las cuentas anuales consolidadas se ha podido comprobar que el efecto del Covid-19 sobre los impagos por parte de inquilinos ha sido moderado, causando un aumento poco significativo de las cuentas por cobrar a cierre del ejercicio 2020. El Grupo ha evaluado el posible deterioro y riesgo de crédito de sus cuentas por cobrar, y teniendo en consideración las características de los contratos de alquiler y los cobros recibidos hasta la fecha, ha reconocido un deterioro al cierre del ejercicio 2020 de 686.838 euros (véase nota 8).

Valoración de las inversiones inmobiliarias

El Grupo periódicamente utiliza terceros ajenos al mismo como expertos para determinar el valor razonable de sus activos inmobiliarios, sobre los cuales se asienta fundamentalmente el valor recuperable de los mismos.

La metodología de las valoraciones 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 del Covid-19 y la incertidumbre que se prevé en los próximos meses en relación con la evolución de la pandemia:

- 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, el Grupo cuenta con una tesorería por importe de 36.192 miles de euros, líneas financieras disponibles de 709 miles de euros con empresas vinculadas 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 del Grupo 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 el Grupo 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 del mismo.

2. ACTIVIDAD DEL NEGOCIO

Rentas brutas:

Durante el ejercicio de 2020, los ingresos han ascendido a 34,67 M de euros, frente a los 36,22 M del 2019 (-4,3%). Durante el ejercicio se han producido 224 ventas de viviendas derivadas de opciones de compra venta que han llegado a vencimiento.

La tasa de ocupación de las viviendas es del 73,8% a diciembre de 2020, con un total de 343.461 m2 alquilados a diciembre de 2020.

Perfil de vencimiento de los contratos

De los casi 4.000 contratos de alquiler de vivienda libre en vigor a diciembre de 2020, un 40% vence durante los dos primeros años (35% 2021) y el 60% restante en los años 2026 y 2027 (37% en 2027). Estos datos se refieren a la duración máxima de cada contrato.

3. ESTADOS FINANCIEROS

3.a. Cuenta de Resultados

M. Eur	Dic 2020	Dic 2019	% Crec.
Ingresos brutos	34,67	36,22	-4,3%
Otros ingresos	0,31	0,60	
Costes indirectos	(23,09)	(18,37)	25,7%
Margen neto	11,96	18,45	-35,17%
<i>Margen neto %</i>	<i>34,0%</i>	<i>50,1%</i>	-32,1%
Deterioro y Resultado por enajenaciones del inmovilizado	2,78	64,62	-95,7%
Amortizaciones	(10,27)	(11,12)	-7,6%
Exceso de provisiones	0,1	0,15	1790,4%
Subvenciones	0,08	0,08	
Otros resultados	(0,04)	(0,07)	
Resultado financiero	(19,72)	(26,31)	
Resultado consolidado antes de impuestos	(15,16)	45,80	-133,1%
Impuesto sobre beneficios	2,16	(5,25)	-90,7%
Resultado neto de impuestos	(13,01)	40,55	-132,08%

- Los **ingresos brutos** ascienden a 34,67M, un -4,3% vs 2019. El margen neto es de 11,9M vs 18,45M del año anterior, e incluye costes operativos y de estructura.
- La cifra de **amortizaciones** refleja una dotación de 10,3M € en 2020 aplicando el método de amortización lineal.
- Los **gastos financieros** de 11,6 M € incluyen pagos de intereses y amortización de gastos de formalización de préstamos (4,2 M €).
- Dentro del apartado de deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado, se incluyen 4,39M € directamente de ventas producidas en 2020. También incluye -1,7M € como dotación por deterioro al determinar el valor de mercado a 31 de diciembre de 2020.

3.b. Balance de situación

Activo (M. Eur)	Dic 2020	Dic 2019	Patrimonio neto y pasivo (M. Eur)	Dic 2020	Dic 2019
Activo no corriente	624,6	646,2	Patrimonio neto	30,8	48,7
Inversiones inmobiliarias	621,9	640,8	Recursos propios	30,8	48,7
Inversiones financieras no corrientes	2,6	5,4	Pasivo no corriente	556,3	630,3
Activos por impuesto diferido	0,0	0,0	Provisiones a largo plazo	0,0	0,0
			Deudas a largo plazo con entidades de crédito	427,6	470,5
			Otros pasivos financieros no corrientes	11,1	11,0
			Deudas con empresas vinculadas a largo plazo	117,5	148,9
Activo corriente	74,2	103,1	Pasivo corriente	111,6	70,2
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	4,6	3,9	Provisiones	29,5	29,5
Inversiones financieras corrientes	32,2	32,2	Deudas a corto plazo con entidades de crédito	55,2	11,9
Otros activos financieros corrientes	1,2	7,4	Otros pasivos financieros	0,1	0,1
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	36,2	59,7	Deudas con empresas vinculadas a corto plazo	19,8	15,9
			Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	7,1	12,8
Total activo	698,7	749,3	Total patrimonio neto y pasivo	698,7	749,3

- Las **inversiones inmobiliarias** ascienden a 621,9M € y recoge el coste neto de aquellos activos destinados al alquiler. Durante el año, se han considerado como obras y mejoras en los edificios del grupo un total de 15,6M €. Asimismo, las enajenaciones de viviendas suponen un coste neto de 22,4M €.

Deuda bruta	620,2	647,2
Deuda financiera	482,9	482,4
Deudas empr. vinculadas	137,3	164,8
Caja y equivalentes	(36,2)	(59,7)
Deuda neta	584,0	587,5

3.c. Cash Flow

M. Eur	2020	2019
Beneficio antes de impuestos	(15,2)	45,8
Ajustes al resultado	27,8	(26,7)
Amortización del inmovilizado	10,3	11,1
Correcciones de valor por deterioro	1,7	0,8
Variación de provisiones	0,6	(0,1)
Ingresos financieros	0,0	-
Gastos financieros	19,7	26,3
Correcciones de valor	0,0	(0,1)
Otros ingresos y gastos	(4,5)	(64,8)
Cambios en el capital circulante	6,2	(21,4)
Deudores y otras cuentas a cobrar	(2,3)	0,2
Acreedores y otras cuentas a pagar	(1,5)	0,2
Otros activos y pasivos	10	(21,8)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(19,1)	(15,7)
Pagos de intereses	(17,1)	(14,8)
Pagos por impuesto sobre beneficios	(2,0)	(1,0)
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	(0,4)	(18,1)
Pagos por inversiones	(15,4)	(33,2)
Inversiones inmobiliarias	(15,6)	(27,3)
Empresas vinculadas y otros	0,0	(5,7)
Otros pasivos financieros	0,2	(0,3)
Cobros por desinversiones	26,8	145,7
Inversiones inmobiliarias	26,8	145,7
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	11,5	112,5
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	10,2	44,2
Deuda con entidades de crédito	6,9	-
Pago dividendos	3,3	44,2
Devolución y amortización de:	(39,8)	(63,7)
Deudas y entidades de crédito	(7,2)	(88,1)
Deudas con vinculadas y otros	(32,6)	(19,9)
Pago de dividendos	(4,9)	-
Dividendos	(4,9)	-
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	(34,5)	(63,7)
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo	59,7	28,9
Efectivo o equivalentes al final del periodo	36,2	59,7
Aumento/(disminución) neta del efectivo o equivalentes	(23,5)	30,8

4. Valoración y cartera de activos

Valor de la cartera (GAV)

Según el informe de valoración de CBRE a fecha de diciembre de 2020, la cartera de Fidere tiene un valor estimado de mercado (GAV) de 1.113,2 millones de euros, un -0,12% inferior a la valoración de diciembre de 2019, debido principalmente a las ventas producidas en el ejercicio. Esta valoración implica un precio medio de las viviendas de 2.337 euros por metro cuadrado.

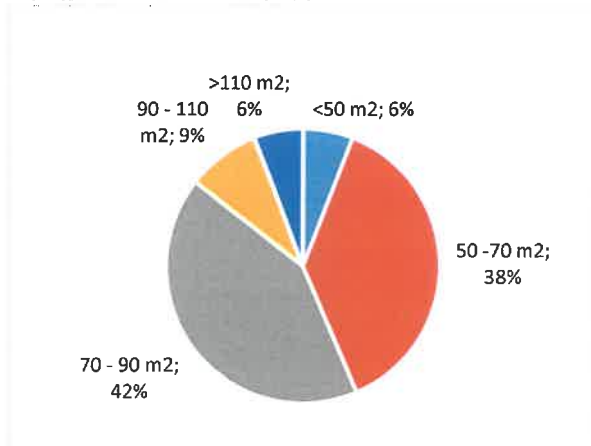
Perfil de la cartera

Fidere cuenta con una excelente cartera inmobiliaria, especializada en el segmento residencial de alquiler, y localizada mayoritariamente en la Comunidad de Madrid (97% del GAV).

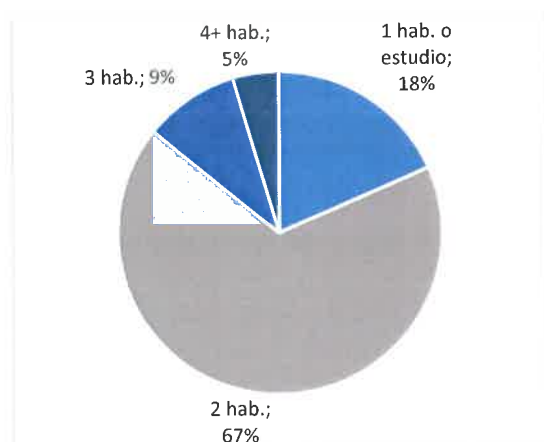
Provincia	# Residencial
Madrid	5.730
Guadalajara	64
Malaga	50
Cadiz	36
Barcelona	19
Murcia	7
Valladolid	6
Tarragona	4
Valencia	3
Las Palmas	1
	5.920

La mayor parte de nuestros contratos de alquiler (el 88%) son de vivienda libre, de manera que la renta de alquiler se fija libremente entre las partes. Un 12% de los contratos son de renta protegida, en los que la Administración Local fija un límite máximo al precio de alquiler durante un periodo determinado de tiempo.

Por tamaño de la vivienda



Por nº de habitaciones



5. La acción de Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

Las acciones de Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. han sido admitidas a negociación en Bolsas y Mercados Españoles (BME Growht) a partir del día 29 de junio de 2015. La cotización a cierre del ejercicio 2020 fue de 14 eur/acción, siendo la media del mismo ejercicio 14,2 eur/acción.

Estructura accionarial

A 31 de diciembre de 2020, el único accionista con participación significativa es Spanish Residential (REIT) Holdco S.à r.l., con el 99,058% de las acciones.

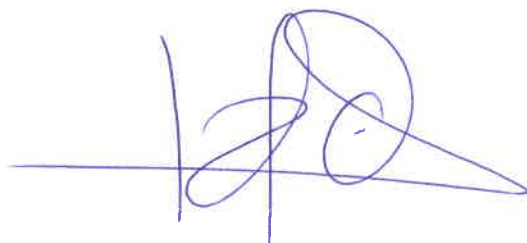
Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.
Paseo de la Castellana 257, 2ª planta
28046 Madrid, España
+34 91 048 9400

DILIGENCIA DE FORMULACIÓN QUE ACOMPAÑA A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS 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 consolidadas 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 78 folios, páginas de la 1 a la 73 visadas por mí en señal de identificación.



Secretaria no consejera del Consejo de Administración
Doña Laura Fernández García