

Madrid, 31 de octubre de 2022

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**"), en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity, en sus redacciones vigentes, por medio de la presente hace público la siguiente información financiera correspondiente al primer semestre de 2022:

- Informe de revisión limitada correspondiente a los estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022.
- Estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022.
- Información financiera de carácter individual (balance y cuenta de resultados) del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2022 (**Anexo I**).

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

La documentación anterior también se encuentra a disposición del mercado en la página web de la Sociedad (www.fidere-socimi.com).

Atentamente,

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

Dña. Laura Fernández García

Secretaria del Consejo de Administración

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Estados Financieros Intermedios Resumidos
Consolidados correspondientes al periodo
de seis meses terminado el 30 de junio de
2022 elaborados conforme a las Normas
Internacionales de Información Financiera
(NIIF) adoptadas por la Unión Europea, junto
con el Informe de Revisión Limitada

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

A los Accionistas de Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. por encargo del Consejo de Administración:

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos (en adelante los estados financieros intermedios) de Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. (en adelante “la Sociedad dominante”) y sociedades dependientes (en adelante “el Grupo”), que comprenden el balance a 30 de junio de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los Administradores de la Sociedad dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

Hemos realizado nuestra revisión limitada de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, “Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad”. Una revisión limitada de estados financieros intermedios consiste en la realización de preguntas, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión limitada tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España y, por consiguiente, no nos permite asegurar que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por tanto, no expresamos una opinión de auditoría de cuentas sobre los estados financieros intermedios adjuntos.

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la Nota 2.1 adjunta, en la que se menciona que los estados financieros intermedios adjuntos no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

Párrafo sobre otras cuestiones

Este informe ha sido preparado a petición de los Administradores de Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A., en relación con la publicación del informe financiero semestral requerido por la Circular 3/2020 de 30 de julio de 2020, modificada por la Circular 2/2022 de 22 de julio de 2022, del BME Growth sobre “Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity”.

DELOITTE, S.L.



Antonio Sánchez-Covisa Martín-González

28 de octubre de 2022

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

(Elaborados conforme a las Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia adaptada por la Unión Europea e Informe de Gestión Intermedio Consolidado)

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes
Balance Resumido Consolidado al 30 de junio de 2022.

(Cifras expresadas en euros).

ACTIVO	NOTA	30.06.2022	31.12.2021
ACTIVO NO CORRIENTE		527.513.024	533.854.604
Inversiones Inmobiliarias	5	524.222.454	530.772.658
Terrenos		177.406.079	180.659.171
Construcciones		346.816.375	350.113.487
Inversiones financieras a largo plazo	10	3.280.487	3.071.863
Activos por impuesto diferido	13.3	10.083	10.083
ACTIVO CORRIENTE		118.378.416	149.898.510
Activos no corrientes mantenidos para la venta	5	-	87.138.867
Deudores Comerciales y otras cuentas a cobrar		2.859.317	3.517.833
Clientes por ventas y prestación de servicios		1.366.143	1.893.422
Clientes empresas del grupo y asociadas	16	6.312	258.209
Deudores varios		97.866	20.816
Activos por impuesto corriente		-	597
Otros créditos con las Administraciones Públicas	13	664.080	616.158
Anticipos a proveedores		724.916	728.631
Inversiones en empresas vinculadas	10 y 16	52.532.553	337.389
Créditos a empresas		52.532.553	337.389
Inversiones financieras a corto plazo	10	12.139.967	14.853.287
Periodificaciones a corto plazo		6.937	69.803
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	6	50.839.642	43.981.331
Tesorería		50.839.642	43.981.331
TOTAL		645.891.440	683.753.114

Las Notas 1 a 19 descritas en las Notas explicativas adjuntas, forman parte integrante del Balance resumido consolidado a 30 de junio de 2022.

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes
Balance Resumido Consolidado al 30 de junio de 2022.

(Cifras expresadas en euros).

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTA	30.06.2022	31.12.2021
PATRIMONIO NETO		58.941.666	35.970.670
FONDOS PROPIOS	9	58.941.666	35.970.670
Capital social		10.074.324	10.074.324
Capital escriturado		10.074.324	10.074.324
Reservas		2.013.989	2.016.999
Reservas en sociedades consolidadas por integración global		(54.643.850)	(55.544.141)
Acciones y part. en patrimonio propias		(65.368)	-
Otras reservas de la Sociedad dominante		(3.839.784)	(3.839.784)
Otras aportaciones de socios		77.478.966	77.478.966
Resultado del ejercicio		27.923.389	5.784.306
PASIVO NO CORRIENTE		516.486.452	527.821.493
Deudas a largo plazo		378.991.630	387.018.120
Deudas con entidades de crédito	12	368.322.650	375.998.131
Otros pasivos financieros	12 y 14	10.668.980	11.019.989
Deudas con empresas vinculadas a largo plazo	12 y 16	137.494.822	140.803.373
PASIVO CORRIENTE		70.463.322	119.960.951
Pasivos no corrientes mantenidos para la venta	12	-	52.333.498
Provisiones a corto plazo	11	13.600.000	13.600.000
Deudas a corto plazo	12	23.409.900	18.833.810
Deudas con entidades de crédito		18.324.429	18.749.956
Otros pasivos financieros		5.085.471	83.854
Deudas con empresas vinculadas a corto plazo	12 y 16	29.161.753	30.167.860
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		4.289.589	5.025.783
Proveedores		3.335.144	3.459.615
Proveedores, empresas vinculadas	16	200.914	560.599
Otros acreedores		115.100	615.023
Pasivos por impuestos corrientes	13	119.919	119.919
Otras deudas con las Administraciones Públicas	13	424.364	191.122
Anticipos de clientes		94.148	79.505
Periodificaciones a corto plazo		2.080	-
TOTAL		645.891.440	683.753.114

Las Notas 1 a 19 descritas en las Notas explicativas adjuntas, forman parte integrante del Balance resumido consolidado a 30 de junio de 2022.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias Resumida Consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

(Cifras expresadas en euros).

PÉRDIDAS Y GANANCIAS	NOTA	30/06/2022	30/06/2021
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	5 y 15.1	22.859.909	19.308.856
Prestación de servicios		22.859.909	19.308.856
Otros ingresos de explotación		68.508	147.849
Otros gastos de explotación	15.2	(11.117.276)	(12.728.199)
Servicios exteriores		(8.464.839)	(9.745.411)
Tributos		(1.555.804)	(1.769.045)
Pérdidas, deterioro y variación de provisión de op. comerciales		(118.551)	(549.335)
Otros gastos de gestión corriente		(978.082)	(664.408)
Amortización del inmovilizado	5	(5.434.944)	(5.529.060)
Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado	5	29.408.602	1.339.565
Resultados por enajenaciones y otros		29.408.602	1.339.565
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	14	41.441	41.440
Otros resultados		(4.373)	(237.406)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		35.821.867	2.343.045
Gastos financieros		(7.898.478)	(7.927.154)
Por deudas con empresas vinculadas	16	(1.753.598)	(1.542.206)
Por deudas con terceros	12	(6.144.880)	(6.384.948)
RESULTADO FINANCIERO		(7.898.478)	(7.927.154)
RESULTADO CONSOLIDADO ANTES DE IMPUESTOS		27.923.389	(5.584.109)
Impuestos sobre beneficios	13.3	-	-
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	15.3	27.923.389	(5.584.109)
RESULTADO CONSOLIDADO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE		27.923.389	(5.584.109)
Beneficio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante		27.923.389	(5.584.109)
Nº Medio de acciones en circulación		10.074.324	10.074.324
Resultado básico por acción (en euros)	9.5	2,77	(0,55)
Resultado diluido por acción (en euros)	9.5	2,77	(0,55)

Las Notas 1 a 19 descritas en las Notas explicativas adjuntas, forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Estado del Resultado Global Resumido Consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

(Cifras expresadas en euros)

	NOTA	30/06/2022	30/06/2021
RESULTADO DE LA CUENTA DE RESULTADOS RESUMIDA CONSOLIDADA (I)		27.923.389	(5.584.109)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO (II)		-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE RESULTADOS RESUMIDA CONSOLIDADA (III)		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I + II + III)		27.923.389	(5.584.109)

Las Notas 1 a 19 descritas en las Notas explicativas adjuntas, forman parte integrante del estado del resultado global resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.



FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Resumido Consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

(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	Acciones Propias
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020	10.074.324	906.988	9.996.018	(3.839.784)	26.683.335	(13.010.059)	-
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	-	(5.584.109)	-
II. Operaciones con socios o propietarios	-	1.107.629	(65.333.683)	-	-	13.010.059	(19.963)
Distribución del resultado	-	1.107.877	(65.411.112)	-	-	13.010.059	-
Adquisición de acciones y participaciones en patrimonio propias	-	-	-	-	-	-	(19.963)
Otros movimientos	-	(248)	77.429	-	-	-	-
SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2021	10.074.324	2.014.617	(55.337.665)	(3.839.784)	26.683.335	(5.584.109)	(19.963)
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021	10.074.324	2.016.999	(55.544.141)	(3.839.784)	77.478.966	5.784.306	-
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	-	27.923.389	-
II. Operaciones con socios o propietarios	-	(3.010)	900.291	-	-	(5.784.306)	(65.368)
Distribución del resultado	-	-	980.135	-	-	(5.784.306)	-
Otros movimientos	-	(3.010)	(79.844)	-	-	-	(65.368)
SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2022	10.074.324	2.013.989	(54.643.850)	(3.839.784)	77.478.966	27.923.389	(65.368)
TOTAL							58.941.666

Las Notas 1 a 19 descritas en las notas explicativas adjunta, forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

Estado de Flujos de Efectivo Resumido Consolidado Correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

(Cifras expresadas en euros)

	NOTA	30/06/2022	30/06/2021
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		6.813.874	(247.112)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		27.923.389	(5.823.009)
Ajustes al resultado		(15.998.070)	12.075.208
- Amortización del inmovilizado	5	5.434.944	5.529.060
- Resultados por enajenaciones y otros	5	(29.894.267)	(1.339.565)
- Imputación de subvenciones	14	(41.441)	(41.441)
- Correcciones valorativas por deterioro		604.216	-
- Gastos financieros	12	7.898.478	7.927.154
Cambios en el capital corriente		2.077.169	705.019
- Anticipos de proveedores		3.715	(191.693)
- Deudores y otras cuentas a cobrar		500.350	81.591
- Otros activos y pasivos corrientes		2.827.490	670.365
- Acreedores y otras cuentas a pagar		(736.194)	734.111
- Otros activos y pasivos no corrientes		(518.192)	(589.355)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(7.188.614)	(7.443.230)
- Pagos de intereses con terceros		(7.188.614)	(7.443.230)
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		65.503.465	(5.346.563)
Pagos por inversión		(58.071.311)	(12.683.643)
- Empresas vinculadas y otros		(52.195.164)	-
- Inversiones inmobiliarias		(5.876.147)	(12.683.643)
Cobros por desinversiones		123.574.776	7.337.080
- Inversiones inmobiliarias	5	123.574.776	7.337.080
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		(65.459.028)	(1.494.518)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivos financieros			
- Emisión		-	10.000.000
- Deudas con vinculadas y otros		-	10.000.000
- Devolución y amortización de:		(65.459.028)	(11.494.518)
- Deudas con entidades de crédito		(61.144.370)	(308.762)
- Deudas con vinculadas y otros		(4.314.658)	(11.185.756)
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		(65.459.028)	(1.494.518)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		6.858.311	(7.088.192)
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo		43.981.331	36.192.322
Efectivo o equivalentes al final del periodo		50.839.642	29.104.130

Las Notas 1 a 19 descritas en las Notas explicativas adjuntas, forman parte integrante del estado de flujos de efectivo resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

1. Naturaleza y 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 36, sección 8ª, hoja M-547405, 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 la decisión del entonces accionista único, Spanish Residential (REIT) Holdco S.à.r.l., relativa al 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 modificada por la Ley 16/2012 de 27 de diciembre (la “**Ley SOCIMI**”).

Posteriormente, con fecha 9 de agosto de 2013, comunicó formalmente a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción de la Sociedad Dominante 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 aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- c. La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el Artículo 3 de la Ley SOCIMI.
- d. La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Institución 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, la Sociedad Dominante podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas cuyas rentas representen, en su conjunto, menos del 20 por 100 de las rentas de 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 el segmento BME Growth del BME MTF Equity (anteriormente, el Mercado Alternativo Bursátil – MAB) (el “**BME Growth**”) desde el 29 de junio de 2015.

En esa misma fecha, Spanish Residential (REIT) Holdco S.à.r.l. (accionista único de la Sociedad Dominante hasta ese momento) vendió parte de sus acciones en la Sociedad Dominante en el BME Growth perdiendo, por tanto, el carácter de unipersonal. A 30 de junio de 2022, el accionista con participación significativa en la Sociedad Dominante es Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à.r.l., con el 98,97% de las acciones.

El valor de cotización al 30 de junio de 2022 es de 47,4 euros por acción y el valor de cotización medio en el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2022 ha sido de 24,75 euros por acción.

La Sociedad Dominante y las Sociedades Dependientes no tienen personal empleado a 30 de junio de 2022, teniendo las sociedades dependientes firmado un acuerdo de gestión con Testa Home, S.L.U. y con Anticipa Real Estate, S.L. (Nota 16).

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Régimen de SOCIMI

La Sociedad Dominante y las Sociedades Dependientes listadas a continuación se encuentran reguladas por la Ley SOCIMI. En concreto, las Sociedades Dependientes acogidas a dicho régimen especial son:

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

Dichas entidades (en adelante, las "**Sociedades Dependientes**") 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 SOCIMI.

Adicionalmente, 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 Prysm, S.L.U. (anteriormente denominada Prygem 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 SOCIMI, la Sociedad Dominante y las Sociedades Dependientes forman un grupo (el "**Grupo Fidere**").

El régimen fiscal de la Sociedad Dominante se encuentra regulado por la Ley SOCIMI.

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

1. Las SOCIMI 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 SOCIMI.

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

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 Fidere según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.

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

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

El plazo se computará:

- a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio del Grupo Fidere antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley SOCIMI, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.
 - b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por el Grupo Fidere, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.
 - c) En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley SOCIMI, deberán mantenerse en el activo del Grupo Fidere al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer 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. Las SOCIMI deberán distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:
 - a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI.
 - b) Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley SOCIMI, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
 - c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.
 7. Capital mínimo. El capital social mínimo para la Sociedad Dominante se establece en 5 millones de euros.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley SOCIMI, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley SOCIMI, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo. Adicionalmente, desde la aprobación de la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, a partir de los ejercicios iniciados con fecha 1 de enero de 2021, las sociedades y grupos acogidos al régimen SOCIMI, deberán tributar a un gravamen especial del 15% por los beneficios no distribuidos.

En relación con el cumplimiento de los anteriores requerimientos en 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, la Sociedad Dominante tiene la 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.

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".

El consejo de administración de la Sociedad Dominante considera que el Grupo Fidere está tomando las medidas necesarias para asegurar el cumplimiento de los requisitos exigidos por la Ley SOCIMI en el ejercicio 2022.

2. Bases de presentación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados y principios de consolidación

2.1. Marco normativo, imagen fiel y principios contables

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados del periodo comprendido entre el 1 de enero de 2022 y hasta el 30 de junio de 2022, se han obtenido a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y las Sociedades Dependientes.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021 fueron preparadas de acuerdo con el marco normativo de información financiera que se detalla a continuación, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo Fidere a 31 de diciembre de 2021 y de los resultados consolidados, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo Fidere durante el ejercicio terminado en dicha fecha.

- 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 a la Comisión Nacional del Mercado de Valores,
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI),
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

Dichas cuentas anuales consolidadas fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 27 de junio de 2022.

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, y han sido formulados por el consejo de administración de la Sociedad Dominante el 27 de octubre de 2022, para cumplir con los requisitos establecidos por la Circular 3/2020, de 30 de julio de 2020 y modificada por la Circular 2/2022, de 22 de julio de 2022 del BME Growth sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".

De acuerdo con lo establecido por la NIC 34, la información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de actualizar el contenido de las últimas cuentas anuales consolidadas formuladas por el Grupo Fidere, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante el período y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021. Por lo tanto, los estados financieros intermedios resumidos consolidados a 30 de junio de 2022 no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo Fidere correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.

Los resultados consolidados y la determinación del patrimonio consolidado son sensibles a principios y políticas contables, criterios de valoración y estimaciones seguidos por el consejo de administración de la Sociedad Dominante en la elaboración de los estados financieros consolidados resumidos. En este sentido, los principales principios y políticas contables y criterios de valoración utilizados se corresponden con los aplicados en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021, excepto por las normas e interpretaciones que entraron en vigor durante el primer semestre de 2022.



2.2. Bases de presentación de los estados financieros resumidos consolidados

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados se han obtenido a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y de las Sociedades Dependientes y han sido preparadas de acuerdo con el marco normativo de información financiera detallado en la Nota 2.1 anterior, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo Fidere al 30 de junio de 2022 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo Fidere durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

Dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados del Grupo Fidere en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 pueden diferir de los utilizados por algunas sociedades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogenizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las NIIF adoptadas por la Unión Europea.

Con el objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen los estados financieros intermedios resumidos consolidados, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.

2.2.1. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera efectivas a partir del 1 de enero de 2022

Durante el primer semestre de 2022 han entrado en vigor las siguientes normas, modificaciones de normas e interpretaciones que, en caso de resultar de aplicación, han sido adoptadas por el Grupo en la elaboración de los estados financieros intermedios resumidos consolidados:

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

Estas normas y modificaciones no han tenido un impacto significativo.

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 2022:

Las siguientes normas no estaban en vigor en el primer semestre de 2022, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de los estados financieros intermedios consolidados, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificaciones a la NIC 1 Desglose de políticas contables	Modificaciones que permiten a las entidades identificar adecuadamente la información sobre políticas contables materiales que debe ser desglosada en los estados financieros.	1 de enero de 2023
Modificación a la NIC 8 Definición de estimación contable	Modificaciones y aclaraciones sobre qué debe entenderse como un cambio de una estimación contable.	1 de enero de 2023
NIIF 17 Contratos de seguros y sus modificaciones	Remplaza 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
Modificaciones a la NIC 1 Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes	Clarificaciones respecto a la presentación de pasivos como corrientes o no corrientes.	1 de enero de 2023 (1)
Modificación a la NIC 12 Impuestos diferidos derivados de activos y pasivos que resultan de una transacción	Clarificaciones sobre cómo las entidades deben registrar el impuesto diferido que se genera en operaciones como arrendamientos y obligaciones por desmantelamiento.	1 de enero de 2023 (1)
Modificación a la NIIF 17 Contratos de Seguros – Aplicación inicial de la NIIF 17 y NIIF 9. Información comparativa	Modificación de los requisitos de transición de la NIIF 17 para las aseguradoras que aplican la NIIF 17 y la NIIF 9 por primera vez al mismo tiempo.	1 de enero de 2023 (1)

(1) Pendiente de adoptar por la Unión Europea

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

2.3. Moneda funcional

El euro es la moneda en la que se presentan los estados financieros intermedios resumidos consolidados, por ser ésta la moneda funcional en el entorno en el que opera el Grupo Fidere.

2.4. Comparación de la información

Conforme a lo exigido en las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea, la información contenida en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes a 30 de junio de 2022 se presenta a efectos comparativos con la información relativa al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 para la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada, estado de resultado global resumido consolidado, estado de flujos de efectivo resumido consolidado, estado de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado, y al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 para el balance resumido consolidado.

2.5. Estimaciones contables realizadas

En los estados financieros intermedios resumidos consolidados se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por el consejo de administración de la Sociedad Dominante para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos. Básicamente, se refieren a:

- Cálculo del valor razonable de determinados instrumentos financieros.
- Cálculo del valor razonable de las inversiones inmobiliarias y posible deterioro de valor (Nota 5).
- La evaluación de provisiones y contingencias.
- La gestión del riesgo financiero.
- Cumplimiento de los requisitos que regulan a las SOCIMI (Nota 1).

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Estas estimaciones se han realizado por el consejo de administración de la Sociedad Dominante en función de la mejor información disponible a la fecha sobre los hechos analizados. En cualquier caso, es posible que acontecimientos que pueden tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, conforme a lo establecido en la NIC 8.

Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2021.

2.6. Activos y pasivos contingentes

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2022 no se han producido cambios significativos en los principales activos y pasivos contingentes del Grupo Fidere.

2.7. Cambios en criterios contables y corrección de errores

En la elaboración de los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2021. Adicionalmente, no se han detectado errores que hayan supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021.

2.8. Estacionalidad de las operaciones

En función de la naturaleza de las operaciones, los ingresos y los resultados operativos de Grupo Fidere no se ven afectados por la estacionalidad.

2.9. Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar en las notas explicativas de los estados financieros intermedios resumidos consolidados u otros asuntos, el Grupo Fidere, de acuerdo con la NIC 34, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

2.10. Estado de flujos de efectivo resumidos consolidados

En el estado de flujos de efectivo resumido consolidado, preparado de acuerdo con el 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 de las entidades que forman el Grupo Fidere consolidado, 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.

2.11. Información cuantitativa y cualitativa de los impactos derivados de la Covid-19 y del conflicto bélico de Ucrania.

La evolución durante el primer semestre del ejercicio 2022 de la crisis sanitaria provocada por la Covid-19 ha permitido al Grupo Fidere finalizar las medidas comerciales que puso en marcha en los ejercicios 2020 y 2021 consistentes fundamentalmente en la aplicación de bonificaciones y moratorias a sus arrendatarios en situación de vulnerabilidad económica.



En este sentido, en el primer semestre del ejercicio 2022 no se han realizado medidas comerciales específicas por el impacto de la Covid-19 para los inquilinos de los activos inmobiliarios, si bien el Grupo Fidere sigue de cerca los distintos riesgos que se acentuaron por la crisis sanitaria y económica.

En este sentido, no se han registrado deterioros significativos en las inversiones inmobiliarias del Grupo Fidere, el riesgo de liquidez del Grupo Fidere no es significativo, ni así el riesgo de crédito de sus clientes.

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

No obstante, el consejo de administración de la Sociedad Dominante mantiene una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

2.12. Medioambiente

El Grupo Fidere realiza operaciones cuyo propósito principal es prevenir, reducir o reparar el daño que como resultado de sus actividades pueda producir sobre el medio ambiente.

Los gastos derivados de las actividades medioambientales se reconocen como gastos de explotación en el ejercicio en el que se incurren.

En la Nota 8.h, información sobre el medio ambiente, de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados se incluye la estrategia medioambiental definida por el Grupo Fidere donde se describen las principales cuestiones medioambientales implementadas.

3. Perímetro de consolidación

No ha habido cambios en el perímetro de consolidación durante el ejercicio 2022.

Las sociedades del Grupo Fidere, a 30 de junio de 2022, se detallan a continuación:



FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Sociedades dependientes

La Sociedad Dominante es cabecera de un grupo de sociedades, siendo por tanto sociedad dominante de las siguientes sociedades dependientes a 30 de junio de 2022 que forman el perímetro de consolidación:

Sociedad	Domicilio	Actividad	Participaciones %	Método de consolidación
Fidere Vivienda, S.L.U.	Pº de la Castellana 257, Madrid	Arrendamiento de Viviendas	100% - directa	Integración Global
Fidere Vivienda 2, S.L.U.	Pº de la Castellana 257, Madrid	Arrendamiento de Viviendas	100% - directa	Integración Global
Fidere Vivienda 3, S.L.U.	Pº de la Castellana 257, Madrid	Arrendamiento de Viviendas	100% - directa	Integración Global
Fidere Vivienda 4, S.L.U.	Pº de la Castellana 257, Madrid	Arrendamiento de Viviendas	100% - directa	Integración Global
Fidere IP, S.L.U.	Pº de la Castellana 257, Madrid	Arrendamiento de Viviendas	100% - directa	Integración Global
Fidere IP 2 S.L.U.	Pº de la Castellana 257, Madrid	Arrendamiento de Viviendas	100% - directa	Integración Global
Fidere IP 3 S.L.U.	Pº de la Castellana 257, Madrid	Arrendamiento de Viviendas	100% - directa	Integración Global
Fidere IP 4 S.L.U.	Pº de la Castellana 257, Madrid	Arrendamiento de Viviendas	100% - directa	Integración Global
Fidere IP 5 S.L.U.	Pº de la Castellana 257, Madrid	Arrendamiento de Viviendas	100% - directa	Integración Global
Fidere IP 6 S.L.U.	Pº de la Castellana 257, Madrid	Arrendamiento de Viviendas	100% - directa	Integración Global
Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U.	Pº de la Castellana 257, Madrid	Arrendamiento de Viviendas	100% - directa	Integración Global
Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U.	Pº de la Castellana 257, Madrid	Arrendamiento de Viviendas	100% - directa	Integración Global
Fidere Comunidad, S.L.U.	Pº de la Castellana 257, Madrid	Arrendamiento de Viviendas	100% - directa	Integración Global
Anetorre Propco, S.L.U.	C/ Roure 6-8, El Prat de Llobregat, Barcelona	Arrendamiento de Viviendas	100% - directa	Integración Global
Tourmalet Propco Investments 2015, S.L.U.	C/ Roure 6-8, El Prat de Llobregat, Barcelona	Arrendamiento de Viviendas	100% - directa	Integración Global
Pegarena Sub-socimi, S.L.U.	C/ Roure 6-8, El Prat de Llobregat, Barcelona	Arrendamiento de Viviendas	100% - directa	Integración Global
Fidere Project, S.L.U.	Pº de la Castellana 257, Madrid	Arrendamiento de Viviendas	100% - directa	Integración Global
Fidere Screen, S.L.U.	Pº de la Castellana 257, Madrid	Arrendamiento de Viviendas	100% - directa	Integración Global
Fidere Prysma, S.L.U.	Pº de la Castellana 257, Madrid	Arrendamiento de Viviendas	100% - directa	Integración Global

4. Información financiera por segmentos

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

El único segmento que se ha definido a 30 de junio de 2022 y su comparativa con el periodo anterior (30 de junio de 2021 para ingresos y gastos), es el de arrendamiento en el sector residencial destacando en las siguientes zonas geográficas: Comunidad de Madrid, Cataluña, Castilla la Mancha, Andalucía, Región de Murcia, Comunidad Valenciana y Canarias. Como consecuencia de esto, no es necesario desglosar la cuenta de pérdidas y ganancias por segmentos. En este sentido, el Grupo Fidere no presenta sus activos y pasivos de forma segmentada dado que esta información no es requerida por la dirección del Grupo Fidere a los efectos de la información de gestión que utiliza para su toma de decisiones.

5. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance resumido consolidado del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe, es la siguiente (en euros):

Periodo de seis meses finalizado a 30 de junio de 2022:

	Saldo al	Adiciones/ Dotaciones	Euros Bajas	Saldo al
	31/12/2021			30/06/2022
Coste:				
Terrenos	180.659.171	-	(3.235.092)	177.406.070
Construcciones	396.887.845	5.765.463	(4.046.800)	398.606.508
Total coste	577.547.016	5.765.463	(7.299.892)	576.012.587
Amortización acumulada:				
Construcciones	(43.127.161)	(5.434.944)	449.208	(48.112.897)
Total amortización acumulada	(43.127.161)	(5.434.944)	449.208	(48.112.897)
Deterioro:				
Construcciones	(3.647.197)	(485.665)	455.626	(3.677.236)
Total deterioro	(3.647.197)	(485.665)	455.626	(3.677.236)
Inversiones inmobiliarias netas	530.772.658	(155.146)	(6.395.058)	524.222.454

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

Adiciones

Las altas que han tenido lugar durante el primer semestre de 2022 corresponden a mejoras de las viviendas que configuran las inversiones inmobiliarias.

Bajas

Las bajas registradas en el periodo que transcurre desde el 1 de enero de 2022 al 30 de junio de 2022 se corresponden con la venta de varias viviendas con opción de compra para el arrendador y que, llegado el vencimiento, han sido ejercitadas.

El Grupo ha reconocido un resultado positivo por enajenación de estas viviendas en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada por importe de 1.062.828 euros que se corresponden con las ventas en el primer semestre del ejercicio 2022 descritas a continuación:

- La sociedad dependiente Fidere Vivienda 3, S.L.U. ha vendido 4 viviendas en las promociones sitas en Torrejón de Ardoz (Madrid) por un importe total de 548.624 euros. El beneficio neto de las ventas ascendió a 232.288 euros, siendo el valor neto contable dado de baja a la fecha de la venta de 316.336 euros.
- La sociedad dependiente Pegarena Sub-Socimi, S.L.U. ha vendido 5 viviendas y 9 plazas de parking en la promoción de Cabanillas de la Sierra (Madrid) por un importe total de 2.614.385 euros. El beneficio neto de las ventas ascendió a 355.075 euros, siendo el valor neto contable dado de baja a la fecha de la venta de 2.259.310 euros.
- La sociedad dependiente Anetorre Propco, S.L.U. ha vendido 6 viviendas de la promoción Enrique I (Andalucía), 4 viviendas y 5 plazas de parking de su promoción Villar (Cataluña) y 1 vivienda y 2 plazas de parking en La Reina (Valencia) por un importe total de 2.609.827 euros. El beneficio obtenido por las ventas ha sido de 453.035 euros, siendo el valor neto contable dado de baja a la fecha de la venta de 2.156.792 euros.

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

- La sociedad dependiente Tourmalet Propco Investments 2015, S.L.U. ha vendido 4 viviendas en Siete Revueltas (Andalucía), 1 vivienda en Del Sacrificio (Madrid), 2 viviendas en Santa Cruz de la Zarza (Valencia), 4 viviendas en Santa María (Valladolid), y 3 plazas de parking en La Alcudia (Andalucía) por un importe total de 1.720.950 euros. El beneficio obtenido por las ventas ha sido de 58.330 euros, siendo el valor neto contable dado de baja a la fecha de la venta de 1.662.620 euros.
- El resto del importe del resultado por enajenación, 35.900 euros en negativo, se corresponden a ajustes por diferencias en las provisiones de facturas asociadas a las ventas de viviendas realizadas en el ejercicio anterior.

Activos no corrientes mantenidos para la venta

Con fecha 8 de marzo de 2022, la sociedad dependiente Fidere Vivienda 4, S.L.U. ha materializado la operación de venta de todos sus activos inmobiliarios por un importe de 116.080.990 euros (neto de gastos asociados a la venta), los cuales al 31 de diciembre de 2021 se encontraban clasificados en el epígrafe "Activos no corrientes mantenidos para la venta" del balance consolidado al 31 de diciembre de 2021. El resultado positivo generado por esta operación ha ascendido a un importe de 28.831.439 euros que se encuentra registrado en el epígrafe de "Deterioro y resultados por enajenaciones de inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada adjunta, siendo el valor neto contable dado de baja a la fecha de la venta de 87.249.551 euros.

Deterioro de valor

El Grupo Fidere valora las inversiones inmobiliarias conforme al criterio de coste (valor neto contable) de acuerdo con la norma de valoración descrita en las Nota 4.2 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021.

El Grupo Fidere procedió a valorar a 31 de diciembre de 2021 la totalidad de sus inmuebles, realizando una tasación externa por un experto independiente. Como consecuencia de dicha valoración, el Grupo Fidere registró un deterioro neto de 460.862 euros a 31 de diciembre de 2021. Adicionalmente, el Grupo Fidere ha actualizado la valoración de su cartera durante el ejercicio 2022, reconociendo un deterioro por importe de 485.665 euros, registrados en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada. El Grupo Fidere procederá a realizar una nueva valoración de la totalidad de la cartera a 31 de diciembre de 2022.

El movimiento habido en este capítulo del balance resumido consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe, es la siguiente (en euros):

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

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

El detalle de los metros cuadrados sobre rasante (viviendas y locales no vinculados) de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo Fidere a 30 de junio de 2022 es el siguiente:

Sociedad	M2 a 30/06/2022
Fidere Comunidad, S.L.U.	17.923
Fidere Gestion Vivienda, S.L.U.	33.895
Fidere Gestion Vivienda 2, S.L.U.	28.225
Fidere IP, S.L.U.	12.311
Fidere IP2, S.L.U.	24.342
Fidere IP3, S.L.U.	28.706
Fidere IP5, S.L.U.	25.898
Fidere IP6, S.L.U.	7.075
Fidere Projects, S.L.U.	5.170
Fidere Prysm, S.L.U.	4.368
Fidere Screen, S.L.U.	31.493
Fidere Vivienda, S.L.U.	95.689
Fidere Vivienda 2, S.L.U.	44.672
Fidere Vivienda 3, S.L.U.	37.854
Fidere Vivienda 4, S.L.U.	-
Pegarena Sub-Socimi, S.L.U.	1.942
Tourmalet Propco Investments 2015, S.L.U.	9.844
Anetorre Propco, S.L.U.	1.323
TOTAL	410.730

A 30 de junio de 2022, el grado de ocupación medio de los activos del Grupo Fidere destinados al arrendamiento es del 93,3% en base a los metros cuadrados arrendados (86,36 % a 31 de diciembre de 2021).

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

Al cierre del periodo finalizado el 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 no hay ningún elemento de las inversiones inmobiliarias completamente amortizado.

Los ingresos derivados de las rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo durante los semestres finalizados el 30 de junio 2022 y 30 de junio de 2021 han ascendido a 22.859.909 euros y 19.308.856 euros, respectivamente.

Asimismo, a 30 de junio de 2022 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 30 de junio de 2022 ni 31 de diciembre de 2021.

Tal y como se indica en la Nota 12, ciertos activos inmobiliarios se encuentran hipotecados a 30 de junio de 2022.

La política del Grupo Fidere es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos las inversiones inmobiliarias. A 30 de junio de 2022, el consejo de administración de la Sociedad Dominante estima que la cobertura de estas pólizas es suficiente.

6. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Bajo este epígrafe se incluye el efectivo y otros activos líquidos del Grupo Fidere en caja, en bancos y depósitos a corto plazo con un vencimiento de tres o menos meses. El valor contable de estos activos es igual a su valor razonable. A 30 de junio de 2022, el saldo del epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" asciende a 50.839.642 euros (43.981.331 euros a 31 de diciembre del 2021).

7. Arrendamientos

El Grupo Fidere 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 Fidere.

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

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

	Euros (*)	
	30/06/2022	31/12/2021
Hasta un año	41.640.145	42.579.463
Entre uno y cinco años	172.826.863	172.223.514
Más de cinco años	11.165.642	14.814.200
Total	225.632.650	229.617.177

(*) Los importes del cuadro anterior incluyen los cobros por IBI y gastos de comunidad refacturados que en los estados financieros resumidos consolidados se presentan neteando el gasto incurrido por el Grupo en el epígrafe "Servicios exteriores" de la cuenta de resultados consolidada.

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

8. Gestión de riesgos financieros e instrumentos financieros

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

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

a) Riesgo de mercado

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

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

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

b) Riesgo de crédito

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

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

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

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

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

A continuación, se detallan los vencimientos estimados de los activos financieros del Grupo Fidere (sin considerar los saldos con empresas vinculadas) reflejados en el balance resumido consolidado al 30 de junio 2022 y 31 de diciembre de 2021. Las tablas adjuntas reflejan el análisis de dichos vencimientos de los activos financieros al 30 de junio 2022 y 31 de diciembre de 2021:

Ejercicio finalizado a 30 de junio de 2022

	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	-	-	-	3.280	3.280
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	2.859	-	-	-	2.859
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	50.840	-	-	-	50.840
	53.699	-	12.140	3.280	56.979

Ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2021:

	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	-	-	14.853	3.072	17.925
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	3.518	-	-	-	3.518
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	43.981	-	-	-	43.981
	47.499	-	14.853	3.072	65.424

c) Riesgo de liquidez

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

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

A continuación, se detalla la exposición del Grupo Fidere al riesgo de liquidez al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021. Las tablas adjuntas reflejan el análisis de los pasivos financieros por fechas contractuales de vencimientos remanentes.

Ejercicio terminado a 30 de junio de 2022

	Miles de Euros		
	Menos de 1 Año	Más de 1 Año	Total
Pasivos financieros con entidades de crédito (sin gastos de formalización)	18.324	369.773	388.097
Otros pasivos- fianzas y depósitos	281	10.669	10.950
Otros pasivos - Dividendo activo a pagar	4.804	-	4.804
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (sin incluir saldos con la Administración Pública)	3.745	-	3.745
	27.154	380.442	407.596

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Ejercicio terminado a 31 de diciembre 2021

	Miles de Euros		
	Menos de 1 Año	Más de 1 Año	Total
Pasivos financieros con entidades de crédito (sin gastos de formalización)	18.750	378.213	396.963
Otros pasivos no corrientes – fianzas y depósitos	84	11.020	11.104
Pasivos no corrientes mantenidos para la venta	52.333	-	52.333
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (sin incluir saldos con la Administración Pública)	4.715	-	4.715
	75.882	389.233	465.115

d) Riesgo de solvencia

A 30 de junio de 2022 el endeudamiento financiero bruto bancario del Grupo Fidere ascendía a 337.257 miles de euros tal como se muestra en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros	
	30.06.2022	31.12.2021
Deuda financiera bruta bancaria:		
Préstamos e intereses pendientes de pago	388.097	396.963
Tesorería y equivalentes	(50.840)	(43.981)
Endeudamiento financiero neto bancario	337.257	352.982

e) Riesgo de tipo de cambio

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

f) Riesgo de tipo de interés

El epígrafe “Deudas con entidades de crédito a largo plazo” corresponde principalmente al préstamo bancario con garantía hipotecaria otorgada a la Sociedad Dominante 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 Dominante suscribió un instrumento de cobertura para fijar un cap del 2% sobre el Euribor hasta la primera fecha de finalización del préstamo. El valor razonable de este instrumento de cobertura a 30 de junio de 2022 es cero. En noviembre de 2018, se produjo la sindicación del citado préstamo con nuevos bancos acreedores, si bien, Citibank permanece como banco agente.

g) Riesgo fiscal

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

El incumplimiento de alguna de las condiciones supondrá que la Sociedad Dominante 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 Dominante 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 SOCIMI.

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

h) Riesgo medioambiental

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

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

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

El consejo de administración de la Sociedad Dominante estima que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental a 30 de junio de 2022.

9. Patrimonio Neto

9.1. Capital

A 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, el capital social de la Sociedad Dominante asciende a 10.074.324 euros, representado por 10.074.324 acciones de un euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

La Sociedad Dominante tiene sus acciones admitidas a cotización en el BME Growth desde el 29 de junio de 2015. En esa misma fecha, el entonces accionista único de la Sociedad, Spanish Residential (REIT) Holdco S.à r.l., vendió parte de sus acciones de la Sociedad en el BME Growth, perdiendo por tanto el carácter de unipersonal.

A 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, el accionista con participación significativa en la Sociedad Dominante es Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l., con el 98,97% de las acciones (98,99% a 31 de diciembre de 2021).

El valor de cotización del Grupo Fidere a 30 de junio de 2022 ha sido de 47,4 euros por acción (13,5 euros a 31 de diciembre de 2021), y el valor de cotización medio en el primer semestre del ejercicio 2022 ha sido de 24,75 euros por acción (14,2 euros en el ejercicio 2021).

9.2. Reserva legal y otras reservas

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

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

A 30 de junio de 2022, la reserva legal de la Sociedad Dominante está totalmente constituida.

9.3. Aportaciones de socios

A 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 el epígrafe de aportaciones de socios asciende a 77.478.966 euros.

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

9.4. Reservas en sociedades consolidadas por integración global

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

	Euros	
	30/06/2022	31/12/2021
Reservas en Sociedades Consolidadas por integración global:		
Fidere Vivienda, S.L.U.	(6.537.656)	(6.100.020)
Fidere Vivienda 2, S.L.U.	(5.953.846)	(4.773.766)
Fidere Vivienda 3, S.L.U.	(3.133.700)	(2.602.678)
Fidere Vivienda 4, S.L.U.	(6.463.484)	(6.022.503)
Fidere IP, S.L.U.	219.095	493.388
Fidere IP 2, S.L.U.	1.047.263	1.809.794
Fidere IP 3, S.L.U.	5.794.860	6.174.447
Fidere IP 4, S.L.U.	(8.394.507)	(24.685.027)
Fidere IP 5, S.L.U.	(5.410.309)	(302.848)
Fidere IP 6, S.L.U.	(868.095)	(818.077)
Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U.	(4.136.024)	(2.883.508)
Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U.	(1.499.227)	(959.058)
Fidere Comunidad, S.L.U.	(1.358.727)	(1.138.254)
Fidere Project, S.L.U.	(356.360)	(595.412)
Fidere Screen, S.L.U.	(3.263.714)	(2.653.962)
Fidere Prysma, S.L.U.	1.321.450	1.492.004
Anetorre Propco, S.L.U.	(5.764.432)	(5.167.171)
Tourmalet Propco Investments 2015, S.L.U.	(5.995.393)	(4.206.290)
Pegarena Sub-Socimi, S.L.U.	(3.891.044)	(2.605.200)
Total	(54.643.850)	(55.544.141)

9.5. Beneficio por acción

Resultado básico por acción

Las ganancias por acciones básicas se calculan dividiendo el beneficio del ejercicio atribuible a los accionistas ordinarios de la Sociedad Dominante entre el número medio de acciones ordinarias en circulación con fecha 30 de junio de 2022.

Los detalles a tener en cuenta para el cálculo de las ganancias / (perdidas) por acción son:

	Euros	
	30/06/2022	30/06/2021
Beneficio (Pérdida) del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante	27.923.389	(5.584.109)
Nº medio ponderado de acciones ordinarias en circulación (en títulos)	10.074.324	10.074.324
Ganancias (Pérdidas) por acción básicas	2,77	(0,55)

Resultado diluido por acción

Las acciones diluidas por acción se calculan dividiendo el beneficio/pérdida neta del periodo 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 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021 el resultado básico por acción de las actividades continuadas coincide con el diluido por no darse estas circunstancias.

Política de distribución de dividendos

La distribución de dividendos será pagada en efectivo en el caso de haberla, y se reconoce como un pasivo en los estados financieros resumidos intermedios consolidados en el periodo en que se aprueban los dividendos por los accionistas de la Sociedad Dominante o de la Sociedad dependiente.

Las SOCIMI están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la finalización 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 27 de junio de 2022, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó la distribución del resultado de la Sociedad Dominante según la propuesta formulada por el consejo de administración de la Sociedad Dominante, con fecha 28 de febrero de 2022. Con fecha 6 de julio de 2022 se procede a la liquidación del mencionado dividendo, por lo que, a 30 de junio de 2022, dicho dividendo pendiente de pago se encontraba registrado en el epígrafe "Otros pasivos financieros a largo plazo" del balance resumido consolidado adjunto.

La distribución es la siguiente:

(Euros)	
Base de reparto:	
Beneficio obtenido en el ejercicio	4.804.171
Distribución:	
Dividendo	4.804.171
	4.804.171

10. Inversiones Financieras a Largo y Corto plazo.

Los saldos incluidos bajo estos epígrafes a 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 son los siguientes:

	Euros	
	30/06/2022	31/12/2021
A largo plazo:	3.280.487	3.071.863
Otros activos financieros		
A corto plazo:		
Créditos a empresas del grupo (Nota 16)	52.532.553	337.389
Otros activos financieros	12.139.967	14.853.287
Total	67.953.007	18.262.539

El Grupo Fidere registra en el epígrafe "Otros activos financieros a largo plazo" 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 30 de junio de 2022 asciende a 3.280.487 euros (3.071.863 euros a 31 de diciembre de 2021).

A 30 de junio del 2022, el importe de "Créditos a empresas del grupo" del activo corriente asciende a 52.532.553 euros, de los cuales 52.000.000 euros corresponden a un crédito concedido en el ejercicio 2022 a Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l. el cual no devenga intereses. El importe restante corresponde a créditos entregados a entidades vinculadas para cubrir necesidades de tesorería puntuales (337.389 euros a 31 de diciembre de 2021).

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

A 31 de diciembre de 2021, el Grupo Fidere registraba en el epígrafe "otros activos financieros" un importe de 14.853.287 euros, de la financiación que fue otorgada por Citibank a la Sociedad Dominante, que fueron retenidos por la entidad bancaria y se encontraban en una cuenta indisponible hasta que se resolviera un procedimiento administrativo abierto por el Ayuntamiento de Madrid de revisión de la adjudicación a Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U. y Fidere Vivienda, S.L.U. por parte de la EMVS (Entidad Municipal de Vivienda) de varias promociones sociales que podría dar lugar a la restitución de las mismas y la devolución del precio. Durante el ejercicio 2022 dicho depósito ha sido devuelto en su totalidad al resolverse favorablemente dicho procedimiento. Por otro lado, a 30 de junio de 2022, el Grupo registra en este epígrafe principalmente un depósito constituido por la sociedad dependiente Fidere IP 4, S.L.U., por importe de 12.105.928 euros, como garantía para hacer frente a la deuda con la Agencia Tributaria, correspondiente con el importe que deberá abonar en el ejercicio 2022 en caso de resolución desfavorable (véase Nota 11).

11. Provisiones a corto plazo

11.1. 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 declaró 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.
- 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.U. (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., consignó 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 dependiente 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., procedió a la venta de sus activos a Fidere Projects, S.L.U., por un precio que asciende a 8.414.791 euros. Dicho precio comprende a las viviendas cuya opción de compra no fue ejecutada por los inquilinos en el ejercicio 2019.

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

- Anulación del acuerdo de derivación de responsabilidad, notificado con fecha 31 de agosto de 2021, se anula el Acuerdo de Declaración de Responsabilidad Solidaria, de 5 de junio de 2018, por el que se declaró a Fidere IP 4, S.L.U. responsable de la deuda de Grupo Isolux Corsan, se retrotraen las actuaciones en el procedimiento; y se pone de manifiesto el acuerdo de liquidación de la deuda objeto de derivación, abriendo un plazo para formular alegaciones. Así, Fidere IP 4, S.L.U. presentó solicitud de devolución de garantías, al haberse anulado, el acuerdo de derivación de responsabilidad. A finales del ejercicio 2021, se cancelaron y reembolsaron todos los depósitos.
- Deuda objeto de derivación, en noviembre de 2021 se comunicó a Fidere IP 4, S.L.U. la deuda objeto de derivación en el Procedimiento de Declaración de Responsabilidad Tributaria en sustitución de la anterior por el obligado principal, Grupo Isolux Corsan. En concreto, la nueva deuda por el Impuesto sobre Sociedades ejercicio 2009 y 2010 asciende a una cuantía de 9.782.568 euros en lugar de la cantidad de 29.485.432 euros exigida anteriormente. Con fecha de 18 de marzo de 2022, se ha requerido a Fidere IP 4, S.L.U. el pago de la deuda como responsable tras el nuevo Acuerdo de Declaración de Responsabilidad Solidaria. El 27 de abril de 2022, Fidere IP 4, S.L.U. presentó solicitud de suspensión realizando un depósito a favor de Hacienda de 12.105.927 euros que se corresponde con la nueva cuantía, junto con intereses y costes legales (véase Nota 10).

Al cierre del ejercicio 2020 la mencionada sociedad dependiente tenía registrada una provisión por la totalidad del importe de la deuda referida en la carta de pago anteriormente citada (29.485.432 euros). En el ejercicio 2021, tras la evolución positiva de las reclamaciones judiciales el consejo de administración de la Sociedad Dominante decidió la reversión de 15.885.432 euros, siendo la provisión al cierre del ejercicio 2021 de 13.600.000 euros, al provisionar la nueva cuantía objeto de derivación, más los intereses y costes del proceso judicial. Cabe mencionar, que, si bien se registró una provisión por el importe total de la nueva cuantía de derivación de responsabilidad tributaria más los costes del proceso judicial, 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) presentaba una situación de desequilibrio patrimonial, razón por la cual el consejo de administración de la sociedad dependiente 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.

El consejo de administración de la Sociedad Dominante entiende que, a fecha actual, existe una incertidumbre real acerca de las consecuencias definitivas que se derivarán para Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación) del mencionado expediente. Sin embargo, sí que existe certeza acerca de la responsabilidad máxima que tendrá que hacer frente Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación) y frente al Grupo, y que estará limitada al valor de los activos de la misma. El consejo de administración de la Sociedad Dominante irá ajustando la mencionada provisión a cada fecha, en función de la información disponible. En base a ello, al 30 de junio de 2022, dado que no se han producido cambios sustanciales en el procedimiento judicial, no se ha registrado provisión adicional.

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, la Sociedad Dominante no asume ninguna responsabilidad ni tiene otorgada ninguna garantía.

11.2. Garantías comprometidas con terceros

A 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, existe una línea de avales no dispuesta con Caixabank por la sociedad Fidere IP 3, S.L.U. por un importe de 329.479 euros.

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

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 se ha celebrado durante el mes de noviembre de 2021. El 28 de enero de 2022 la Sección 5ª de la Audiencia Provincial de Madrid dictó sentencia absolutoria para las partes acusadas y en consecuencia el 11 de mayo de 2022 se procedió a la cancelación del aval de 29.000.000 euros.

12. Pasivos financieros corrientes y no corrientes

Los saldos de las cuentas de estos epígrafes, a 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, son los siguientes (en euros):

	30/06/2022	31/12/2021
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	368.322.650	375.998.131
Subvenciones de capital (Nota 14)	6.254.800	6.296.241
Otros pasivos financieros	4.414.180	4.723.748
Deudas con empresas asociadas a largo plazo (Nota 16)	137.494.822	140.803.373
Total Deudas a largo plazo	516.486.452	527.821.493
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	18.324.429	18.749.956
Pasivos no corrientes mantenidos para la venta	-	52.333.498
Subvenciones de capital (Nota 14)	82.881	82.881
Otros pasivos financieros	5.002.590	973
Deudas con empresas asociadas a corto plazo (Nota 16)	29.161.753	30.167.860
Total Deudas a corto plazo	52.571.653	101.335.168
Total Deudas financieras a corto y largo plazo	569.058.105	629.156.661

El valor razonable de la deuda financiera no difiere de su valor contable a 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021. La totalidad de la deuda financiera se contabiliza a coste amortizado.

Deudas con entidades de crédito a largo y corto plazo

La deuda registrada por el Grupo a 30 de junio de 2022 se desglosa de la siguiente manera:

Sociedad	Fecha inicio	Último vencimiento	Euros			Banco agente
			Nominal	Principal a 30/06/2022	Principal a 31/12/2021	
Préstamo Citibank:						
Fidere Gestión de Vivienda	19/04/2018	15/08/2023	42.227.665	39.296.227	40.073.549	Citibank Europe
Fidere Gestión de Vivienda 2	19/04/2018	15/08/2023	81.232.710	40.653.439	41.459.638	Citibank Europe
Fidere Vivienda	19/04/2018	15/08/2023	100.035.278	93.085.437	94.928.640	Citibank Europe
Fidere Vivienda 2	19/04/2018	15/08/2023	53.002.126	49.321.706	50.297.885	Citibank Europe
Fidere Vivienda 3	19/04/2018	15/08/2023	46.545.786	38.930.245	40.114.111	Citibank Europe
Fidere Vivienda 4	19/04/2018	15/08/2023	55.145.400	-	-	Citibank Europe
Fidere IP	19/04/2018	15/08/2023	13.912.834	12.640.748	12.890.934	Citibank Europe
Fidere IP 2	19/04/2018	15/08/2023	38.509.920	35.518.614	36.221.634	Citibank Europe
Fidere IP 3	19/04/2018	15/08/2023	38.937.270	34.851.277	35.541.716	Citibank Europe
Fidere IP 6	19/04/2018	15/08/2023	8.463.476	7.875.361	8.030.566	Citibank Europe
Fidere Comunidad	19/04/2018	15/08/2023	32.228.725	17.350.656	17.694.738	Citibank Europe
Fidere Patrimonio SOCIMI	19/04/2018	15/08/2023	18.000.000	17.123.369	17.494.676	Citibank Europe
TOTAL			528.241.190	386.647.079	394.748.087	

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 la Sociedad Dominante y alguna 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 y que, debido a sus características, queda reflejado a corto plazo en el balance resumido consolidado. En el momento de formalización del préstamo la Sociedad Dominante suscribió un instrumento de cobertura para fijar un cap del 2% sobre el Euribor hasta la primera fecha de finalización del préstamo. El valor razonable de este instrumento de cobertura a 30 de junio de 2022 es cero. En noviembre de 2018, se produjo la sindicación del citado préstamo con nuevos bancos acreedores, si bien, Citibank permanece como banco principal.

Al 30 de junio de 2022 los gastos de formalización de deuda se presentan minorando el saldo de “Deudas con entidades de crédito” que asciende a 1.450.450 euros (2.214.534 euros al 31 de diciembre de 2021). Durante los primeros seis meses del ejercicio 2022, el Grupo ha imputado 764.084 euros en el epígrafe “Gastos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022.

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

- (i) El tipo de interés aplicable es el EURIBOR a 12 meses más 2,50%. Los intereses se devengarán diariamente y se pagarán trimestralmente, en los meses de febrero, mayo, agosto y noviembre.
- (ii) La financiación con Citibank incluye compromisos de mantenimiento de determinadas ratios de cobertura estándares en este tipo de compañías inmobiliarias, tales como la proporción existente entre la deuda pendiente sobre el valor de los activos (loan to value), la proporción existente entre los ingresos de las sociedades y la deuda neta (debt yield). Dichas ratios deben ser cumplidos en los meses de agosto, noviembre, febrero y mayo de cada ejercicio y se calculan sobre las cifras agregadas de las compañías incluidas en el acuerdo de financiación. El consejo de administración de la Sociedad Dominante ha evaluado que dichos ratios se cumplen a 30 de junio de 2022 y no prevén que se vayan a incumplir en los próximos ejercicios.
- (iii) Adicionalmente el Grupo Fidere aportó activos como garantía hipotecaria para la devolución del préstamo.

Vencimiento de la deuda

Si bien la fecha de vencimiento inicial del préstamo sindicado se establecía en agosto de 2020 teniendo la Sociedad Dominante la opción de prorrogar su vencimiento anualmente hasta agosto de 2023, el 6 de noviembre del 2020 la Sociedad Dominante firmó 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 Dominante.

A la fecha de formulación de los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados, la Sociedad Dominante ha iniciado un proceso de refinanciación del mencionado préstamo sindicado, y en opinión del consejo de administración de la Sociedad Dominante dicho préstamo será refinanciado antes de su vencimiento. En base a ello, los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados han sido preparados de acuerdo con el principio contable de empresa en funcionamiento.

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

Como consecuencia de las ventas de activos inmobiliarios producidas en el primer semestre del ejercicio 2022, el Grupo Fidere, acorde a las condiciones del contrato de financiación ha procedido a amortizar anticipadamente un importe total de 60.773.063 euros (incluida los pasivos no corrientes mantenidos para la venta).

Asimismo, bajo el epígrafe de “Deudas a corto plazo” del balance resumido consolidado adjunto, el Grupo Fidere registra el importe que la Sociedad Dominante mantiene como crédito dispuesto (línea CAPEX). El Grupo Fidere junto con la refinanciación detallada anteriormente, formalizó una línea de crédito por un importe máximo de 18 millones de euros. Esta línea de crédito devenga un tipo de interés de Euribor más un margen del 2,50%. Al 30 de junio de 2022 se ha dispuesto de 17.123.369 euros (17.494.676 euros a 31 de diciembre de 2021).

Los gastos financieros derivados de las deudas con entidades de crédito ascienden a 5.283.965 euros en el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2022 y se encuentran registrados en el epígrafe “Gastos financieros por deudas con terceros” de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada adjunta. A 30 de junio de 2022 el Grupo Fidere tiene contabilizados 1.201.060 euros de intereses devengados y pendientes de pago (1.255.280 euros a 31 de diciembre de 2021).

Adicionalmente, se han registrado en el epígrafe “Gastos financieros por deudas con terceros”, otros intereses derivados de la tenencia de cuentas bancarias por importe de 96.831 euros.

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Pasivos no corrientes mantenidos para la venta

Los pasivos no corrientes mantenidos para la venta por importe de 52.333.498 euros registrados a 31.12.2021 se correspondían con el importe de las deudas con entidades de crédito de la sociedad Fidere Vivienda 4, S.L.U. que se reclasificaron a este epígrafe dado el consejo de administración de la Sociedad Dominante tomó la decisión de venta de los activos inmobiliarios propiedad de esta sociedad antes del cierre del ejercicio 2021. Con fecha 8 de abril de 2022 se materializó finalmente la operación procediendo a la amortización de la deuda asociada a los activos vendidos de Fidere Vivienda 4, S.L.U.

Otros pasivos financieros

El epígrafe “Otros pasivos financieros a largo plazo” incluye a 30 de junio de 2022 un importe de 4.414.180 euros correspondientes a las fianzas recibidas de clientes relacionadas con los alquileres (4.723.748 euros a 31 de diciembre de 2022).

El epígrafe “Otros pasivos financieros a corto plazo” incluye a 30 de junio de 2022 un importe de 4.804.171 euros en concepto de dividendo pendiente de pago y un importe de 198.419 euros en concepto de otras deudas a corto plazo con terceros (973 euros a 31 de diciembre de 2021). Con fecha 6 de julio de 2022 se ha procedido a la liquidación del mencionado dividendo.

Otras deudas

Los epígrafes de otras deudas a largo y corto plazo recogen los saldos de deudas con empresas vinculadas (Nota 16).

El detalle por vencimientos al 30 de junio de 2022 de los pasivos financieros es el siguiente:

Ejercicio 2022	Segundo semestre				No determinado	Total
	2022	2023	2024	2025 y siguientes		
Deudas con entidades de crédito	18.324.429	368.322.651	-	-	-	386.647.080
Subvenciones de capital	82.881	82.881	82.881	6.089.039	-	6.337.681
Otros pasivos financieros	-	-	-	-	4.414.179	4.414.179
Otras deudas	5.002.590	-	-	-	-	5.002.590
Total	23.409.900	368.405.532	82.881	6.089.039	4.414.179	402.401.530

13. Administraciones públicas y situación fiscal

13.1. Saldos con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos con las Administraciones Públicas es la siguiente (en euros):

	Euros	
	30/06/2022	31/12/2021
Saldos deudores no corrientes:		
Activos por impuesto diferido	10.083	10.083
Saldos deudores corrientes:		
Activos por impuesto corriente	-	597
Hacienda Pública deudora por IS	562.560	524.648
Hacienda Pública deudora por IVA	51.690	46.468
Hacienda Pública deudora por retenciones practicadas	3.011	4.580
Hacienda Pública por otras Retenciones	46.819	40.462
Hacienda Pública deudora por IGIC	-	-
Total	674.163	626.838
Saldos acreedores corrientes:		
Pasivos por impuesto corriente	119.918	119.919
Hacienda Pública acreedora otros (IBI, IAE)	264.335	1.523
Hacienda Pública acreedora por IVA	66.131	91.735
Hacienda Pública IVA repercutido	20.856	2.651
Hacienda Pública acreedora por IRPF	73.042	95.006
Hacienda Pública acreedora por IGIC	-	207
Total	544.282	311.041

13.2. 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 a 30 de junio de 2022 y 30 de junio de 2021 es la siguiente (en euros):

	Euros	
	30/06/2022	30/06/2021
Resultado contable antes de impuestos	27.923.389	(5.584.109)
Ajustes positivos	-	-
Resultado contable antes de impuestos ajustado	27.923.389	(5.584.109)
Base imponible fiscal	27.923.389	(5.584.109)
Base imponible 0%	27.923.389	(5.584.109)
Base imponible 25%	-	-
Cuota fiscal 0%	-	-
Cuota fiscal 25%	-	-
Gasto por Impuestos sobre beneficios	-	-

13.3. Activos por impuesto diferido registrados

El movimiento habido en este epígrafe del estado de situación financiera consolidado durante el primer semestre del ejercicio 2022, así como la información más significativa que afecta a los mismos ha sido el siguiente:

	Euros	
	30.06.2022	31.12.2021
Activos por impuesto diferido:		
Bases imponibles negativas	10.083	10.083
	10.083	10.083

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Los activos por impuesto diferido indicados anteriormente han sido registrados en el balance resumido consolidado a 30 de junio de 2022 por considerar el consejo de administración de la Sociedad Dominante que, conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros del Grupo Fidere, incluyendo determinadas actuaciones de planificación fiscal, es probable que dichos activos sean recuperados.

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

A 30 de junio de 2022 la Sociedad Dominante y las sociedades dependientes se encuentran acogidas al régimen fiscal SOCIMI, a excepción de Fidere IP 6, S.L.U., 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 Prysmas, 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 IP 2, S.L.U., Fidere IP 3, S.L.U., Fidere Vivienda 3, S.L.U., Fidere Screen, 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 las 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%.

13.4 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 periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 la Sociedad Dominante tiene abiertos a inspección por las autoridades fiscales los principales impuestos que le son aplicables sobre los que no haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años (10 años para las bases imponibles pendientes de compensación). El consejo de administración de la Sociedad Dominante considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

14. Subvenciones de Capital

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

El movimiento de este epígrafe a 30 de junio de 2022 ha sido el siguiente:

	31/12/2021	Altas	Euros		30/06/2022
			Traspasos	Aplicaciones	
Subvenciones a largo plazo (Nota 12)	6.296.241	-	(41.441)	-	6.254.800
Subvenciones a corto plazo (Nota 12)	82.881	-	41.441	(41.441)	82.881
Total	6.379.122				6.337.681

En este sentido, durante el ejercicio 2022 se ha imputado como ingreso un importe de 41.441 euros en el epígrafe de "Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras", de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada adjunta.

El importe de la subvención de capital está asignado proporcionalmente a los terrenos y construcciones adquiridos en 2013 por importe de 76.061.715 euros, y la imputación a la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada 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 resumida consolidada cuando se produzca la venta del terreno asociado a la subvención.

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

A 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre del 2021 el Grupo Fidere había cumplido con todos los requisitos necesarios para la percepción y disfrute de las subvenciones detalladas anteriormente.

15. Ingresos y gastos

15.1. Importe neto de la cifra de negocios

La totalidad de los ingresos por prestación de servicios corresponden al alquiler de inmuebles de las sociedades de Grupo, los cuales son de uso residencial en su totalidad y se encuentran ubicados en el territorio nacional.

La distribución de ingresos por mercado geográfico de la Sociedad a 30 de junio de 2022 y 2021 es la siguiente:

Zona	Euros			
	30/06/2022 Ingresos	%	30/06/2021 Ingresos	%
Comunidad de Madrid	22.591.622	99%	19.003.481	99%
Cataluña	181	0%	29.323	0%
Castilla La Mancha	197.643	1%	175.418	1%
Andalucía	41.542	0%	86.662	0%
Región de Murcia	-	0%	1.555	0%
Comunidad Valenciana	28.922	0%	9.700	0%
Castilla y León	-	0%	2.717	0%
Total	22.859.909	100%	19.308.856	100%

15.2. Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe a 30 de junio de 2022 y 30 de junio de 2021 es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2022	30/06/2021
Reparaciones y conservación	2.147.738	2.786.850
Servicios de profesionales independientes	2.317.800	3.014.095
Servicios profesionales con entidades vinculadas (Nota 16)	3.492.536	3.161.461
Prima de seguros	126.857	98.267
Servicios bancarios y similares	93.148	87.383
Publicidad	61.410	166.502
Suministros	202.313	279.249
Otros Gastos y Servicios	23.037	151.627
Tributos	1.555.804	1.769.045
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	118.551	549.334
Otros gastos de gestión corriente	978.082	664.908
Total	11.117.276	12.728.721

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

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

15.3. Aportación al resultado consolidado

La aportación al resultado consolidado por sociedades es el siguiente (en euros):

	Euros	
	30/06/2022	30/06/2021
Fidere Patrimonio SOCIMI S.A.	(651.894)	(315.612)
Fidere Comunidad, S.L.U.	(9.791)	(165.191)
Fidere Vivienda, S.L.U.	557.941	(113.052)
Fidere Vivienda 2, S.L.U.	20.979	(871.807)
Fidere Vivienda 3, S.L.U.	221.602	(280.600)
Fidere Vivienda 4, S.L.U.	28.758.551	(406.307)
Fidere IP, S.L.U.	5.355	(117.203)
Fidere IP 2, S.L.U.	60.025	(336.274)
Fidere IP 3, S.L.U.	49.096	(298.900)
Fidere IP 4, S.L.U.	(211.387)	(78.302)
Fidere IP 5, S.L.U.	229.767	(183.876)
Fidere IP 6, S.L.U.	(9.204)	(7.806)
Fidere Gestión Vivienda, S.L.U.	251.729	(600.695)
Fidere Gestión Vivienda 2, S.L.U.	59.889	(141.116)
Anetorre Propco, S.L.	119.269	(419.680)
Tourmalet Propco Investment 2015, S.L.	(1.290.944)	(417.016)
Pegarena Subsocimi, S.L.U.	(90.719)	(316.973)
Fidere Project, S.L.U.	74.636	188.220
Fidere Screen, S.L.U.	(234.742)	(442.300)
Fidere Prysma, S.L.U.	13.231	(259.619)
Total	27.923.389	(5.584.109)

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

16. Operaciones y saldos con vinculadas

El detalle de los saldos mantenidos con empresas vinculadas a 30 de junio de 2022 y 2021 es el siguiente, así como el detalle de las principales transacciones realizadas con dichas sociedades se indica a continuación (en euros):

Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022:

	Euros					
	Deudores		Saldos Acreedores		Transacciones	
	Financieros	Comerciales	Financieros	Comerciales	Servicios Recibidos	Gastos financieros
Moriarti Investments, S.L.U.	68.782	-	-	-	-	-
Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à.r.l.	52.000.000	-	77.815.043	-	-	909.289
Spanish Residential (Leasing) Holdco BV	75.000	-	-	-	-	-
Testa Home, S.L.	(8)	-	-	108.987	3.304.272	-
Fidere Residencial	199.993	6.312	-	-	-	-
Tethys Topco S.à.r.l.	-	-	48.582.868	-	-	422.499
Tethys Investments, S.à.r.l.	-	-	23.067.331	-	-	166.896
Tethys Investment II S.à.r.l.	-	-	3.844.982	-	-	4.095
Pirineos SuperTopco, S.à.r.l.	-	-	10.562.567	-	-	189.330
Pirineos AM Investment, S.à.r.l.	-	-	-	-	-	-
Pirineos Investment, S.à.r.l.	-	-	1.307.110	-	-	24.569
Titanium Investment, S.à.r.l.	-	-	1.476.676	-	-	36.920
Anticipa Real Estate, S.L.U.	148.526	-	-	91.927	188.264	-
Studios Corcoya	20.078	-	-	-	-	-
Lavisier	20.182	-	-	-	-	-
Total	52.532.553	6.312	166.656.575	200.914	3.492.536	1.753.598

Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021 y del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021:

	31/12/2021				30/06/2021	
	Deudores		Saldos Acreedores		Transacciones	
	Financieros	Comerciales	Financieros	Comerciales	Servicios Recibidos	Gastos financieros
Moriarti Investments, S.L.U.	64.447	-	-	-	-	-
Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à.r.l.	-	-	81.109.000	-	-	113.864
Spanish Residential Holdco II, B.V.	75.000	-	-	-	-	295.145
Testa Home, S.L.	(189)	-	249	418.476	2.940.450	-
Fidere Residencial, S.L.U.	202.452	-	(34.632)	32.939	-	-
Tethys Investments, S.à.r.l.	(62.213)	-	26.679.109	-	-	-
Pirineos SuperTopco, S.à.r.l.	-	-	10.373.238	-	-	675.333
Pirineos AM Investment, S.à.r.l.	-	-	-	-	-	251.607
Pirineos Investment, S.à.r.l.	13.001	-	1.766.607	-	-	-
Titanium Investment, S.à.r.l.	-	-	2.887.754	-	-	38.243
Anticipa Real Estate, S.L.U.	2.180	258.209	-	109.184	-	168.014
Mulman Trade, S.L.U.	-	-	-	-	221.012	-
Lavisier Investments, S.L.U.	20.000	-	-	-	-	-
Studios Corcoya III, S.L.U.	20.000	-	-	-	-	-
Tethys Topco Sarl	-	-	48.160.370	-	-	-
Testa Residencial SOCIMI, S.A.	2.711	-	(160)	-	-	-
Angol Investments 2015, S.L.U.	-	-	29.698	-	-	-
Total	337.389	258.209	170.971.233	560.599	3.161.462	1.542.206

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

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

Sociedad	Fecha inicio	Último vencimiento	Miles de euros	
			Interés	Importe a 30/06/2022
Largo plazo:				22.349
Fidere Prysmat, S.L.U.	01/01/2018	01/01/2024	Euribor +1,65%	8.888
Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.	14/06/2019	14/06/2029	2,40%	1.500
Fidere IP 4, S.L.U.	30/12/2016	08/06/2023	2,40%	11.961
Corto plazo:				718
Fidere Prysmat, S.L.U.	01/01/2018	01/01/2023	Euribor +1,65%	588
Fidere Patrimonio SOCIMI		Cash pooling	-	130
TOTAL				23.067

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

Sociedad	Fecha inicio	Último vencimiento	Miles de euros	
			Interés	Importe a 30/06/2022
Largo plazo:				48.583
Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.	25/11/2021	25/11/2023	1,75%	11.703
Fidere IP 5, S.L.U.	25/11/2021	25/11/2023	1,75%	36.880
TOTAL				48.583

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

Miles de euros				
Sociedad	Fecha inicio	Último vencimiento	Interés	Importe a 30/06/2022
Largo plazo:				53.499
Anetorre Propco, S.L.U.	24/05/2019	28/09/2027	3,7%	1.772
Tourmalet Propco Investments 2015, S.L.U.	24/05/2019	28/06/2027	3,7%	3.912
Pegarena Sub-Socimi, S.L.U.	25/05/2019	08/09/2027	3,7%	5.322
Fidere Screen, S.L.U.	10/07/2018	10/07/2028	2,4%	42.493
Corto plazo:				24.317
Anetorre Propco, S.L.U.	24/05/2019	07/11/2022	3,70%	9.249
Tourmalet Propco Investments 2015, S.L.U.	24/05/2019	07/11/2022	3,70%	8.715
Pegarena Sub-Socimi, S.L.U.	25/05/2019	07/11/2022	3,70%	4.339
Fidere Screen, S.L.U.	10/07/2018	10/07/2022	2,4%	2.014
TOTAL				77.815

Con la sociedad luxemburguesa Tethys Investment II S.à.r.l la sociedad Fidere IP5, S.L.U., mantiene préstamos por importe de 2.318 miles de euros a 30 de junio de 2022 sin devengo de intereses y la sociedad Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. mantiene préstamos por importe de 1.527 miles de euros a 30 de junio de 2022 devengando un interés del 2,4% anual.

Asimismo, la sociedad Anetorre Propco, S.L.U., mantiene préstamos hipotecarios con la sociedad luxemburguesa Titanium Investments S.à.r.l. por importe de 1.477 miles de euros a 30 de junio de 2022 (2.888 miles de euros a 31 de diciembre de 2021) con vencimiento el 28 de septiembre de 2027. Dicho préstamo devenga un interés del 3,7% anual.

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Adicionalmente, la sociedad Tourmalet Propco Investments 2015, S.L.U., el 28 de septiembre del ejercicio 2019 formalizó una 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 10.563 miles de euros (10.373 miles de euros a 31 de diciembre de 2021). Esta línea de crédito devenga un interés del 3,7% anual.

Asimismo, la sociedad Tourmalet Propco Investments 2015, S.L.U., mantiene préstamos hipotecarios con la sociedad luxemburguesa Pirineos Investment S.à r.l. por importe de 1.307 miles euros a 30 de junio de 2022 (1.767 miles de euros al 31 de diciembre del 2021) con vencimiento el 28 de septiembre de 2027. Dicho préstamo devenga un interés del 3,7% anual.

En cuanto a las Deudas comerciales con empresas vinculadas y los servicios recibidos por las mismas, cabe destacar que las Sociedades Dependientes formalizaron 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 primer semestre del ejercicio 2022 la sociedad vinculada Testa Home, S.L. prestó servicios al Grupo por importe de 3.304.272 euros (2.940.450 euros a 30 de junio de 2021).

Asimismo, Anticipa Real Estate, S.L.U. ha prestado servicios a las empresas de Grupo Anetorre Propco, S.L., Pegarena Sub- Socimi, S.L.U., y Tourmalet Propco Investments 2015, S.L.U., en el primer semestre del ejercicio 2022, por un importe de 188.264 euros (221.012 euros a 30 de junio de 2021).

17. Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los miembros del consejo de administración de la Sociedad Dominante

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

A 30 de junio del ejercicio 2022, los miembros del consejo de administración de la Sociedad Dominante no han comunicado a los demás miembros del consejo de administración situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

Retribución al Consejo de Administración y Alta Dirección

Durante el primer semestre de 2022 y el ejercicio 2021, los miembros del consejo de administración de la Sociedad Dominante (6 hombres y 3 mujeres para el semestre de 2022, 5 hombres y 2 mujeres en 2021), 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 al Grupo Fidere). Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

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

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

18. Información medioambiental

En la Notas 2.12 y 8.h, información sobre el medio ambiente, de las presentes notas explicativas de los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 se incluye la estrategia medioambiental definida por el Grupo Fidere donde se describen las principales cuestiones medioambientales implementadas por el Grupo Fidere.

19. Hechos posteriores

Durante los primeros seis meses del ejercicio 2022, no se han producido hechos significativos objeto de mención en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados.



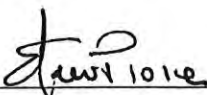
DILIGENCIA para hacer constar que los estados financieros intermedios consolidados de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, han sido formulados por el consejo de administración en fecha 27 de octubre de 2022 y comprenden 37 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 37 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la secretaria del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja y las ocho hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 27 de octubre de 2022.



Dña. Dorota Marta Roch

Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad

DILIGENCIA para hacer constar que los estados financieros intermedios consolidados de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, han sido formulados por el consejo de administración en fecha 27 de octubre de 2022 y comprenden 37 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 37 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la secretaria del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja, la hoja anterior y las siete hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 27 de Octubre de 2022.



Dña. Elena Piaia

Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad

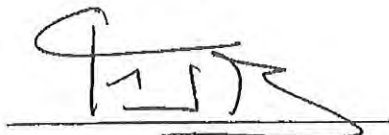
DILIGENCIA para hacer constar que los estados financieros intermedios consolidados de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, han sido formulados por el consejo de administración en fecha 23 de octubre de 2022 y comprenden 39 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 39 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la secretaria del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja, las dos hojas anteriores y las seis hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 23 de octubre de 2022.



D. Jean-François Pascal Emmanuel Bossy

Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad

DILIGENCIA para hacer constar que los estados financieros intermedios consolidados de FIDRE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, han sido formulados por el consejo de administración en fecha 27 de octubre de 2022 y comprenden 37 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 37 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la secretaria del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja, las tres hojas anteriores y las cinco hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 27 de octubre de 2022.



D. Fernando Bautista Blázquez

Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad

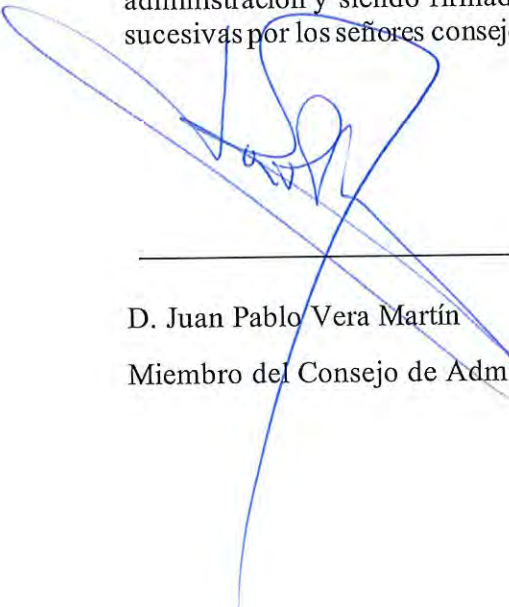
DILIGENCIA para hacer constar que los estados financieros intermedios consolidados de FIDRE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, han sido formulados por el consejo de administración en fecha 27 de octubre de 2022 y comprenden 37 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 37 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la secretaria del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja, las cuatro hojas anteriores y las cuatro hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 27 de octubre de 2022.



D. Jean-Christophe Dubois

Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad

DILIGENCIA para hacer constar que los estados financieros intermedios consolidados de FIDRE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, han sido formulados por el consejo de administración en fecha 27 de octubre de 2022 y comprenden 37 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 37 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la secretaria del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja, las cinco hojas anteriores y las tres hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 27 de octubre de 2022.



D. Juan Pablo Vera Martín

Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad

DILIGENCIA para hacer constar que los estados financieros intermedios consolidados de FIDRE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, han sido formulados por el consejo de administración en fecha 27 de octubre de 2022 y comprenden 32 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 32 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la secretaria del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja, las seis hojas anteriores y las dos hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 27 de octubre de 2022.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the bottom, positioned above a thin horizontal line.

Dña. Laura Fernández García

Secretaria Consejera del Consejo de Administración de la Sociedad

DILIGENCIA para hacer constar que los estados financieros intermedios consolidados de FIDRE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, han sido formulados por el consejo de administración en fecha 27 de octubre de 2022 y comprenden 38 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 38 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la secretaria del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja, las siete hojas anteriores y la hoja sucesiva por los señores consejeros como diligencia de firma el 27 de octubre de 2022.



D. Miguel Oñate Rino

Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad

DILIGENCIA para hacer constar que los estados financieros intermedios consolidados de FIDRE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2022, han sido formulados por el consejo de administración en fecha 27 de octubre de 2022 y comprenden 37 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 37 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la secretaria del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja y las ocho anteriores por los señores consejeros como diligencia de firma el 27 de octubre de 2022.



D. Claudio Boada Pallerés

Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad

ANEXO 1

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A

Balance al 30 de junio de 2022

ACTIVO	30.06.2022	31.12.2021
ACTIVO NO CORRIENTE	76.189.712	76.189.712
Inv. en emp. del grupo y asociadas a l.p.	76.189.712	76.189.712
Instrumentos de patrimonio	76.189.712	76.189.712
ACTIVO CORRIENTE	48.321.042	59.314.777
Existencias	4.942	427
Inv. en emp. del grupo y asociadas a c.p.	26.254.097	33.696.639
Créditos a empresas	132.514	132.514
Otros activos financieros	26.121.584	33.564.125
Inversiones financieras a corto plazo	220.926	15.074.213
Efectivo y otros activos líquidos equivalente	21.841.077	10.543.498
Tesorería	21.841.077	10.543.498
TOTAL	124.510.754	135.504.489
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30.06.2020	31.12.2021
PATRIMONIO NETO	85.010.234	90.534.675
Fondos propios	85.010.234	90.534.675
Capital	10.074.324	10.074.324
Reservas	2.013.989	2.016.999
Acciones y part. en patrimonio propias	-65.368	
Resultados de ejercicios anteriores	-3.839.784	-3.839.785
Resultado del ejercicio	-651.894	4.804.171
Otras aportaciones de socios	77.478.966	77.478.966
PASIVO NO CORRIENTE	13.203.118	13.097.370
Deudas con emp. del grupo y asociadas a l.p.	13.203.118	13.097.370
PASIVO CORRIENTE	26.297.402	31.872.444
Provisiones a cortp plazo	1.053.755	1.053.755
Deudas a corto plazo	22.100.484	17.494.676
Deudas con entidades de crédito	17.123.369	17.494.676
Otros pasivos financieros	4.977.115	
Deudas con emp. del grupo y asociadas a c.p.	2.907.748	12.519.934
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	235.415	804.079
TOTAL	124.510.754	135.504.489

Cuenta de Pérdidas y Ganancias al 30 de junio de 2022

PÉRDIDAS Y GANANCIAS	30.06.2020	30.06.2021
OPERACIONES CONTINUADAS		
Importe neto de la cifra de negocios	-	1.805.642
De participaciones en instrumentos de patrimonio	-	1.805.642
Otros gastos de explotación	-459.214	-264.852
Servicios exteriores	-459.214	-264.852
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	-459.214	1.540.790
Gastos financieros por deudas con empresas Grupo	-127.943	-22.195
Gastos financieros por deudas con terceros	-64.736	-28.566
Deterioro y result. por enajenac. de inst. Fin	0	5.108.931
RESULTADO FINANCIERO	-192.679	5.058.170
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-651.894	6.598.960
RESULTADO DEL EJERCICIO	-651.894	6.598.960