

**Fidere Patrimonio
SOCIMI, S.A. y
Sociedades Dependientes**

Cuentas Anuales Consolidadas del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2022 e
Informe de Gestión Consolidado, junto
con el Informe de Auditoría
Independiente

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

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2022, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Deterioro de valor de las Inversiones Inmobiliarias

Descripción

El Grupo posee un conjunto de inmuebles que se encuentran en condiciones de uso para su arrendamiento cuyo valor neto contable asciende a 520.608 miles de euros al 31 de diciembre de 2022. El Grupo valora estas inversiones inmobiliarias a coste de adquisición o a valor recuperable si este último fuera inferior y utiliza terceros ajenos al Grupo como expertos para determinar el valor de mercado de sus inversiones inmobiliarias. Dichos expertos tienen experiencia sustancial en el mercado en el cual opera el Grupo y utiliza metodologías y estándares de valoración ampliamente usados en el mercado.

La valoración de las inversiones inmobiliarias representa uno de los aspectos más relevantes de la auditoría, dado que requiere el uso de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa. En particular el método de valoración generalmente aplicado a los activos de patrimonio en renta, es el de "Descuento de Flujos de Caja", que requiere realizar estimaciones sobre:

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

Procedimientos aplicados en la auditoría

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

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

También hemos analizado la idoneidad de los desgloses realizados por el Grupo en relación a estos aspectos, que se incluyen en la Nota 7 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022.

Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI

Descripción

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

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

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

Procedimientos aplicados en la auditoría

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

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

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2022, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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

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

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

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

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

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

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

DELOITTE, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C. nº 50692



Antonio Sánchez-Covisa Martín-González

Inscrito en el R.O.A.C. nº 21.251

28 de abril de 2023



DELOITTE, S.L.

2023 N.º 01/23/10166

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO

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

Anexo I de nuestro informe de auditoría

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

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

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

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

- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

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

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

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

**Cuentas Anuales Consolidadas
correspondientes al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2022**

BALANCE CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Cifras expresadas en euros).

ACTIVO	NOTA	31.12.2022	31.12.2021
ACTIVO NO CORRIENTE		523.862.726	533.854.604
Inversiones inmobiliarias	7	520.607.997	530.772.658
Terrenos		173.972.996	178.952.383
Construcciones		346.635.000	351.820.275
Inversiones financieras a largo plazo	10	3.244.646	3.071.863
Activos por impuesto diferido	17.1	10.083	10.083
ACTIVO CORRIENTE		100.239.858	149.898.510
Activos no corrientes mantenidos para la venta	7	-	87.138.867
Deudores Comerciales y otras cuentas a cobrar		2.441.230	3.517.833
Clientes por ventas y prestación de servicios	8	1.347.496	1.893.422
Clientes empresas vinculadas	19	34	258.209
Deudores varios		20.816	20.816
Activos por impuesto corriente		-	597
Otros créditos con las Administraciones Públicas	17.1	727.572	616.158
Anticipos a proveedores		345.312	728.631
Inversiones en empresas vinculadas	10 y 19	37.409.884	337.389
Créditos a empresas vinculadas		37.409.884	337.389
Inversiones financieras a corto plazo	10	12.091.062	14.853.287
Periodificaciones a corto plazo		261.596	69.803
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	4.6	48.036.086	43.981.331
Tesorería		48.036.086	43.981.331
TOTAL		624.102.583	683.753.114

Las Notas 1 a 21 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del balance consolidado al 31 de diciembre de 2022.

BALANCE CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Cifras expresadas en euros).

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTA	31.12.2022	31.12.2021
PATRIMONIO NETO		41.403.115	35.970.670
FONDOS PROPIOS	12	41.403.115	35.970.670
Capital social	12	10.074.324	10.074.324
Capital escriturado		10.074.324	10.074.324
Reservas		2.013.894	2.016.999
Reservas en sociedades consolidadas por integración global		(54.603.128)	(55.544.141)
Acciones y part. en patrimonio propias		(82.965)	-
Otras reservas de la Sociedad dominante		(3.839.784)	(3.839.784)
Otras aportaciones de socios		77.478.966	77.478.966
Dividendo a cuenta		(15.000.000)	-
Resultado del ejercicio	18.4	25.361.808	5.784.306
PASIVO NO CORRIENTE		143.876.890	527.821.493
Deudas a largo plazo		10.867.983	387.018.120
Deudas con entidades de crédito	15	-	375.998.131
Otros pasivos financieros	13 y 15	10.867.983	11.019.989
Deudas con empresas vinculadas a largo plazo	15 y 19	133.007.907	140.803.373
PASIVO CORRIENTE		438.823.578	119.960.951
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	15	-	52.333.498
Provisiones a corto plazo	14	13.600.000	13.600.000
Deudas a corto plazo		388.069.521	18.833.810
Deudas con entidades de crédito	15	387.811.157	18.749.956
Otros pasivos financieros	13 y 15	258.364	83.854
Deudas con empresas vinculadas a corto plazo	15 y 19	30.593.424	30.167.860
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		6.556.043	5.025.783
Proveedores		5.423.496	3.459.615
Proveedores, empresas vinculadas	19	623.478	560.599
Otros acreedores		12.291	615.023
Pasivos por impuestos corrientes	17.1	236.380	119.919
Otras deudas con las Administraciones Públicas	17.1	171.731	191.122
Anticipos de clientes		88.667	79.505
Periodificaciones a corto plazo		4.590	-
TOTAL		624.102.583	683.753.114

Las Notas 1 a 21 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del balance consolidado al 31 de diciembre de 2022.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Cifras expresadas en euros).

PÉRDIDAS Y GANANCIAS	NOTA	31.12.2022	31.12.2021
OPERACIONES CONTINUADAS		44.765.047	40.242.229
Importe neto de la cifra de negocios	18.1	44.765.047	40.242.229
Prestación de servicios		44.765.047	40.242.229
Otros ingresos de explotación		131.797	369.939
Otros gastos de explotación	18.2	(23.020.058)	(25.671.377)
Servicios exteriores		(18.910.477)	(19.495.214)
Tributos		(2.545.269)	(3.395.156)
Pérdidas, deterioro y variación de provisión de op. Comerciales		(324.942)	(1.339.514)
Otros gastos de gestión corriente		(1.239.370)	(1.441.493)
Amortización del inmovilizado	7	(11.092.055)	(11.335.603)
Exceso de provisiones	14	-	15.885.432
Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado	7	30.247.923	1.895.036
Resultado de las ventas		30.346.401	2.355.898
Deterioros y pérdidas		(98.478)	(460.862)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	13	94.291	82.881
Otros resultados		(24.165)	(29.287)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		41.102.780	21.439.250
Ingresos Financieros		874.535	668.664
De valores negociables y otros instrumentos financieros		874.535	668.664
- En terceros	18.5	874.535	668.664
Gastos financieros		(16.402.872)	(16.151.724)
Por deudas con empresas vinculadas	19	(3.321.792)	(3.226.077)
Por deudas con terceros	15	(13.081.080)	(12.925.647)
RESULTADO FINANCIERO		(15.528.338)	(15.483.060)
RESULTADO CONSOLIDADO ANTES DE IMPUESTOS		25.574.443	5.956.190
Impuestos sobre beneficios	17	(212.635)	(171.884)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		25.361.808	5.784.306
RESULTADO CONSOLIDADO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE		25.361.808	5.784.306
Beneficio neto atribuible a los accionistas de las Sociedad		25.361.808	5.784.307
Nº Medio de acciones en circulación		10.074.324	10.074.324
Resultado básico por acción (en euros)	18.4	2,52	0,57
Resultado diluido por acción (en euros)	18.4	2,52	0,57

Las Notas 1 a 21 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada al 31 de diciembre de 2022.

ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO DEL EJERCICIO 2022
(Cifras expresadas en euros).

	NOTA	31.12.2022	31.12.2021
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA (I)		25.361.808	5.784.306
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO (II)		-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA (III)		-	-
Por subvenciones, donaciones y legados recibidos		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I + II + III)		25.361.808	5.784.306

Las Notas 1 a 21 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado del resultado global consolidado correspondiente al 31 de diciembre de 2022.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Cifras expresadas en euros).

ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO							
	Capital Social	Reservas	Reservas en Sociedades Consolidadas por integración global	Otras reservas de la Sociedad Dominante	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	TOTAL
SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 2021	10.074.324	906.983	9.996.018	(3.839.784)	2.680.335	(13.010.059)	30.870.822
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos							
II. Operaciones con socios o propietarios							
Distribución del resultado		1.107.877	(85.411.112)	-	-	13.010.059	(51.293.176)
Otras aportaciones de socios		-	-	-	50.795.831	-	50.795.831
Otras variaciones del patrimonio neto		2.134	(129.047)	-	-	-	(126.913)
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2021	10.074.324	2.016.969	(55.544.141)	(3.839.784)	77.478.966	5.784.306	35.970.670
SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 2022	10.074.324	2.016.969	(55.544.141)	(3.839.784)	77.478.966	5.784.306	35.970.670
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos							
II. Operaciones con socios o propietarios							
Distribución del resultado		(3.105)	941.013	-	-	25.361.808	25.361.808
Dividendos		-	980.135	-	-	(5.784.306)	(4.804.171)
Otras variaciones del patrimonio neto		(3.105)	(39.122)	-	-	(15.000.000)	(15.000.000)
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2022	10.074.324	2.013.864	(54.603.128)	(3.839.784)	77.478.966	25.361.808	41.403.115

Las Notas 1 a 21 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado al 31 de diciembre de 2022.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Cifras expresadas en euros).

	NOTA	31.12.2022	31.12.2021
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		13.251.541	16.378.688
Resultado del ejercicio antes de impuestos		25.574.443	5.956.190
Ajustes al resultado		(3.593.836)	10.346.736
- Amortización del inmovilizado	Nota 7	11.092.055	11.335.603
- Correcciones valorativas por deterioro	Nota 7	(98.478)	460.862
- Resultado por enajenación	Nota 7	(30.346.401)	(2.355.898)
- Variación de provisiones		324.942	(14.494.010)
- Imputación de subvenciones	Nota 13	(94.291)	(82.881)
- Ingresos financieros	Nota 18.5	(874.535)	(668.664)
- Gastos financieros	Nota 15	16.402.872	16.151.724
Cambios en el capital corriente		4.436.222	14.162.277
- Anticipos de proveedores		383.319	14.776
- Deudores y otras cuentas a cobrar		804.101	(1.077.969)
- Otros activos y pasivos corrientes		2.159.791	17.522.469
- Acreedores y otras cuentas a pagar		1.413.800	(1.735.269)
- Otros activos y pasivos no corrientes		(324.789)	(561.730)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(13.165.288)	(14.086.515)
- Cobros de intereses		874.535	668.664
- Pagos de intereses		(14.039.823)	(14.071.671)
- Pago impuesto sobre Beneficios		-	(683.508)
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		64.732.226	(5.339.397)
Pagos por inversión		(62.187.671)	(20.760.521)
- Inversiones inmobiliarias	Nota 7	(12.171.444)	(20.760.521)
- Créditos con vinculadas y otros		(51.951.033)	-
Cobros por inversiones		128.854.703	15.421.124
- Inversiones inmobiliarias	Nota 7	128.854.703	15.421.124
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		(73.929.012)	(3.260.282)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivos financieros		-	33.667.397
- Emisión		-	-
- Deudas con entidades de crédito	Nota 15	-	-
- Deudas con vinculadas y otros	Nota 19	-	33.667.397
- Devolución y amortización de:		(69.003.379)	(36.419.534)
- Deudas con entidades de crédito	Nota 15	(61.633.477)	(36.419.534)
- Deudas con vinculadas	Nota 19	(7.369.902)	-
Pago de dividendos		(4.925.633)	(498.145)
- Dividendos	Nota 3	(4.925.633)	(498.145)
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		-	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		4.064.755	7.789.009
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		43.981.331	36.192.322
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		48.036.086	43.981.331

Las Notas 1 a 21 descritas en la memoria consolidada adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivos consolidado al 31 de diciembre de 2022.

MEMORIA CONSOLIDADA

Ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

1. ACTIVIDAD DEL GRUPO FIDERE

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

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

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

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

La Sociedad Dominante tiene por objeto social:

- a. La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.
- b. La tenencia de participaciones en el capital social de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("**SOCIMI**") o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.
- c. La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión a que se refiere el artículo 3 de la Ley 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 Instituciones de Inversión Colectiva, modificada por el Real Decreto 83/2015 de 13 de febrero de 2015 de Instituciones de Inversión Colectiva.

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

Asimismo, las sociedades dependientes de la Sociedad Dominante 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 BME Growth desde el 29 de junio de 2015 que fueron incorporadas al segmento de SOCIMI de dicho mercado. En esa misma fecha, el accionista único de la Sociedad Dominante vendió parte de sus acciones de la Sociedad en el BME Growth perdiendo, por tanto, el carácter de unipersonal. Al 31 de diciembre de 2022, el accionista con participación significativa en la Sociedad es Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l., con el 98,96% de las acciones.

El valor de cotización al 31 de diciembre de 2022 es de 40,6 euros por acción (13,50 euros al 31 de diciembre de 2021) y el valor de cotización medio en el ejercicio 2022 ha sido de 34,2 euros por acción (13,01 euros al 31 de diciembre de 2021).

La Sociedad Dominante y su grupo no tienen personal empleado a 31 de diciembre de 2022 ni a 31 de diciembre de 2021, teniendo las sociedades dependientes firmado un acuerdo de gestión con Testa Home, S.L. y con Anticipa Real Estate, S.L. (Nota 19).

Régimen de SOCIMI

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

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

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

Adicionalmente, las entidades Fidere IP 6, S.L.U. (anteriormente denominada Inversiones Cacimba, S.L.U.) se acogió al régimen de Entidades Dedicadas al Arrendamiento de Vivienda (EDAV) con fecha 28 de marzo de 2017, Fidere Pryma, 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, todas ellas con efectos 1 de enero de ese mismo año. Dichas entidades se denominan "Entidades Asimiladas" a los efectos del régimen SOCIMI.

En consecuencia, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3 de la citada Ley SOCIMI, la Sociedad Dominante, las Sub-SOCIMIs y las Entidades Asimiladas forman un Grupo SOCIMI (el "Grupo Fidere")

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

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

El valor del activo se determinará según la media de los balances consolidados trimestrales del ejercicio, pudiendo optar el Grupo 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.

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 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 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.

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, 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. El Grupo Fidere deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:

- a. El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 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, 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 el régimen SOCIMI cabe mencionar lo siguiente:

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

A este respecto, se ha considerado que, atendiendo a una interpretación razonable de la norma, la enajenación puntual de algunas viviendas como consecuencia del ejercicio obligatorio de la opción de compra asociada a contratos de arrendamiento calificados administrativamente bajo el régimen de promoción pública para el arrendamiento con opción de compra para jóvenes (VPPOCJ) no debería conllevar al incumplimiento del test de rentas, que establece que al menos el 80% de las rentas netas considerando el resultado consolidado, provenga de una de las actividades reguladas y admitidas por la Ley SOCIMI.

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



Al 31 de diciembre de 2022, el consejo de administración de la Sociedad Dominante considera que el Grupo Fidere cumple con los requisitos exigidos por la Ley SOCIMI, entendiéndose por tanto que el régimen fiscal especial resulta plenamente aplicable.

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

2.1. Marco Normativo, imagen fiel y principios contables

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022, se han formulado a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y de sus sociedades dependientes, habiendo sido preparados conforme al marco normativo de información financiera aplicable al Grupo Fidere, que es el establecido en:

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

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Fidere y las cuentas anuales individuales de las sociedades que lo componen, correspondientes al ejercicio 2022, se encuentran pendientes de aprobación por las respectivas Juntas Generales de Socios o Accionistas. No obstante, el consejo de administración de la Sociedad Dominante entiende que dichas cuentas anuales serán aprobadas. Las cuentas anuales individuales y consolidadas de Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. del ejercicio 2021 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas con fecha 27 de junio de 2022 y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

2.2. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo fueron formuladas por el Consejo de Administración el 30 de marzo de 2023. Con fecha 28 de abril de 2023, el Consejo de Administración del Grupo, valorando la significatividad de los hechos acontecidos, descritos a continuación, ha considerado adecuado introducir información descriptiva adicional en algunas Notas de forma que se ofrezca una información actualizada sobre la situación financiera del Grupo, para la mejor lectura y comprensión de las presentes cuentas anuales consolidadas, sin que esta ampliación de información afecte en modo alguno a magnitudes de los estados financieros consolidados. Dichas ampliaciones de información han consistido, fundamentalmente, en la incorporación de la información del nuevo acuerdo de financiación firmado con fecha 28 de abril de 2023. En consecuencia, las cuentas anuales consolidadas formuladas por el Consejo de Administración con fecha 30 de marzo de 2023 quedan sustituidas a todos los efectos por las presentes cuentas anuales consolidadas reformuladas.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022 se han obtenido a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación y han sido preparadas de acuerdo con el marco normativo de información financiera detallado en la Nota 2.1 anterior, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo Fidere al 31 de diciembre 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 ejercicio terminado en dicha fecha.

Dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo Fidere del ejercicio 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.

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

Durante el ejercicio anual 2022 han entrado en vigor las siguientes normas, modificaciones de normas e interpretaciones, que, en caso de resultar de aplicación, han sido utilizadas por el Grupo Fidere en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022:

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 de producción, deben registrarse en la cuenta de resultados.	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 en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022.

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

2.2.2 Normas no vigentes en el ejercicio 2022:

Las siguientes normas no estaban en vigor en el ejercicio 2022, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de los estados financieros consolidados, o bien porque no ha sido adoptada por la Unión Europea:

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificaciones 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

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
Modificación a la NIC 12 Impuestos diferidos derivados de activos y pasivos que resultan de una única 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
NIIF 17 Contratos de seguros y sus modificaciones	Reemplaza a la NIIF 4 y recoge los principios de registro, valoración, presentación y desglose de los contratos de seguros con el objetivo de que la entidad proporcione información relevante y fiable que permita a los usuarios de la información financiera determinar el efecto que los contratos de seguros tienen en los estados financieros.	1 de enero de 2023

A la fecha actual, el Grupo 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 las cuentas anuales consolidadas una vez entren en vigor, si bien no se espera que dichos impactos puedan ser significativos.

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

Entidades dependientes

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

Los estados financieros de las sociedades del Grupo Fidere utilizados en el proceso de consolidación son los correspondientes al 31 de diciembre de 2022.

(a) Entidades dependientes

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

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

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

Los ingresos, gastos y flujos de efectivo de las entidades dependientes se incluyen en los estados financieros consolidados desde la fecha de adquisición, que es aquella, en la que el Grupo Fidere

obtiene efectivamente el control de las mismas. Las entidades dependientes se excluyen de la consolidación desde la fecha en la que se ha perdido el control.

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

(b) Adquisiciones de sociedades

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

(c) Homogeneización de partidas

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

Durante el ejercicio 2022, la fecha de cierre contable de las cuentas anuales de todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación fue la misma o han sido homogeneizadas temporalmente para su coincidencia con la fecha de cierre de la Sociedad Dominante.

(d) Perímetro de consolidación

Las sociedades dependientes incluidas en el perímetro de consolidación al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, integradas por el método de integración global, son las siguientes:



Ejercicio 2022:

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación	Euros						
		Capital	Prima de emisión	Resto de Patrimonio Neto	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio	Coste	Valor en Libros Definitivo Valor Neto Contable
Fidere Comunidad, S.L. ** (Sociedad Unipersonal) *** Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.002	-	(157.816)	(123.264)	(278.077)	1.202.899	- 1.202.899
Fidere Vivienda, S.L. (Sociedad Unipersonal) ** Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas	100%	3.002	-	5.376.285	476.621	5.855.909	5.615.828	- 5.615.828
Fidere IP 1, S.L. (Sociedad Unipersonal) Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	4.805.212	-	3.990.479	(65.413)	8.740.278	4.663.962	- 4.663.962
Fidere Vivienda 2, S.L. ** (Sociedad Unipersonal) *** Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	1.328.000	-	(1.694.362)	(205.443)	(571.832)	5.583.015	- 5.583.015
Fidere Vivienda 3, S.L. ** (Sociedad Unipersonal) *** Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.000	-	(408.940)	17.443	(398.396)	2.725.524	- 2.725.524

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación		Euros						
	Directa	Capital	Prima de emisión	Resto de Patrimonio Neto	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio	Coste	Valor en Libros Deterioro	Valor Neto Contable
Fidere IP, S.L. (Sociedad Unipersonal) Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	1.895.021	-	(957.069)	(95.858)	841.954	719.021	-	719.021
Fidere IP 2, S.L. (Sociedad Unipersonal) Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	4.003.820	-	(1.828.957)	(88.830)	2.286.032	1.330.480	-	1.330.480
Fidere Gestión de Vivienda, S.L. ** (Sociedad Unipersonal) *** Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.001	-	(1.058.325)	128.095	(927.230)	3.078.017	-	3.078.017
Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L. (Sociedad Unipersonal) ** Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.003	2.214.096	(1.080.220)	(154.094)	882.786	4.403.757	-	4.403.757
Fidere IP 4, S.L., en liquidación. (Sociedad Unipersonal) Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	390.000	2.010.000	(10.803.254)	535.086	(7.898.168)	2.424.803	(2.424.805)	(2)
Fidere IP 5, S.L. (Sociedad Unipersonal), (antes Gestora de Desarrollos y Arrendamientos S.L.U.) ** Pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	14.178.000	-	(3.289.894)	539.389	11.445.495	16.096.742	-	16.096.742

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación	Euros							
		Directa	Capital	Prima de emisión	Resto de Patrimonio Neto	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio	Valor en Libros	
								Coste	Valor Neto Contable
Fidere Pryma, S.L. ** (antes Prygem Vivienda Joven, S.L.) (Sociedad Unipersonal) pr de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	800.000	-	87.988	(21.722)	866.146	1.654.177	-	1.654.177
Pegarena Sub-socimi, S.L. ** (Sociedad Unipersonal) *** C/ Roure 8-3, P.I. Mas Matsu - 08820 El Prat de Llobregat (Barcelona) Arrendamiento de viviendas *	100%	3.000	-	(4.220.933)	(151.247)	(4.369.180)	1	-	1
Total		27.434.161	4.224.096	(37.942.048)	28.310.309	22.926.518	79.303.182	(3.113.471)	76.189.711

* No auditadas.

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

*** Las Sociedades han incurrido en pérdidas durante el ejercicio 2022 que han deteriorado su situación financiera. Estos factores podrían poner en duda la aplicación del principio de empresa en funcionamiento. No obstante, el consejo de administración tienen intención de restablecer la situación patrimonial en el plazo legal, contando a su vez con el apoyo financiero por parte del grupo por un período de al menos 12 meses desde la fecha de formulación de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022.

Ejercicio 2021:

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación	Euros						
		Capital	Prima de emisión	Resto de Patrimonio Neto	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio	Coste	Valor en Libros Defensorio Valor Neto Contable
Fidere Comunidad, S.L. ** (Sociedad Unipersonal) *** pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.002	-	61.644	(218.460)	(154.814)	1.202.899	- 1.202.899
Fidere Vivienda, S.L. (Sociedad Unipersonal) ** pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas	100%	3.002	-	5.691.929	(432.762)	5.462.169	5.615.828	- 5.615.828
Fidere IP 3, S.L. (Sociedad Unipersonal) ** pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	4.805.212	-	4.128.123	(135.643)	8.795.691	4.663.962	- 4.663.962
Fidere Vivienda 2, S.L. ** (Sociedad Unipersonal) *** pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	1.328.000	-	(518.751)	(1.175.641)	(536.392)	5.593.015	- 5.593.015
Fidere Vivienda 3, S.L. ** (Sociedad Unipersonal) *** pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.000	-	119.848	(528.686)	(405.840)	2.725.524	- 2.725.524

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación	Euros							
		Directa	Capital	Prima de emisión	Resto de Patrimonio Neto	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio	Valor en Libros	
								Coste	Defetioro
Fidere IP, S.L. (Sociedad Unipersonal) ** pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	1.895.021	-	(682.613)	(274.457)	937.951	719.021	-	719.021
Fidere IP 2, S.L. (Sociedad Unipersonal) ** pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	4.003.92019	-	(863.645)	(753.312)	2.376.962	1.330.480	-	1.330.480
Fidere Gestión de Vivienda, S.L. ** (Sociedad Unipersonal) *** pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.001	-	191.507	(1.249.433)	(1.054.924)	3.078.017	-	3.078.017
Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L. (Sociedad Unipersonal) ** pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	3.003	2.214.096	(541.168)	(538.051)	1.136.880	4.403.757	-	4.403.757
Fidere IP 4, S.L., en liquidación. (Sociedad Unipersonal) pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	390.000	2.010.000	(27.065.029)	16.251.775	(8.433.254)	2.434.803	(2.434.803)	-
Fidere IP 5, S.L. (Sociedad Unipersonal), (antes Gestora de Desarrollos y Arrendamientos S.L.U.) ** pº de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%	14.176.000	-	(3.452.936)	183.043	10.906.106	16.096.742	-	16.096.742

Denominación / Domicilio / Actividad	% Participación	Euros								
		Directa	Capital	Prima de emisión	Rasgo de Patrimonio Neto	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio	Valor en Libros		
								Coste	Valor Neto Contable	
Fidene Pysma, S.L. *** (antes Pygocam Vivienda Joven, S.L.) (Sociedad Unipersonal) p.e. de la Castellana 257, 28046 de Madrid. Arrendamiento de viviendas *	100%		800.000	-	259.407	(171.539)	887.868	1.554.177	1.554.177	
Pegarena Sub-socimi, S.L. *** (Sociedad Unipersonal) *** C/ Roure 6-8, P.I. Mas Malleu - 08820 El Prat de Llobregat (Barcelona) Arrendamiento de viviendas *	100%		3.000	-	(3.550.413)	(870.520)	(4.217.933)	1	1	
Total			27.434.160	4.224.096	(22.466.597)	7.643.183	16.234.842	79.303.184	(3.113.472)	76.189.712

* No auditadas.

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

*** Las Sociedades han incurrido en pérdidas durante el ejercicio 2021 que han deteriorado su situación financiera. Estos factores podrían poner en duda la aplicación del principio de empresa en funcionamiento. No obstante, el consejo de administración tiene intención de restablecer la situación patrimonial en el plazo legal, contando a su vez con el apoyo financiero por parte del grupo por un período de al menos 12 meses desde la fecha de formulación de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.

En el ejercicio 2022 no se han producido variaciones en el perímetro de consolidación.

2.4. Principios contables no obligatorios

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

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

La información contenida en estas cuentas anuales consolidadas es responsabilidad del consejo de administración de la Sociedad Dominante del Grupo Fidere.

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

a) Estimaciones contables relevantes e hipótesis

- Cálculo del valor razonable de las inversiones inmobiliarias y posible deterioro de valor, (Nota 7).
- Cálculo del valor razonable de determinados instrumentos financieros.
- La evaluación de provisiones y contingencias (Nota 14).
- La gestión del riesgo financiero, (Nota 11).
- Cumplimiento de los requisitos que regulan a las Sociedades Anónimas cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliaria, (Nota 1).
- Operaciones societarias acorde a normas contables como adquisición de activos.

b) Cambios de estimación

Asimismo, a pesar de que todas las estimaciones realizadas por el consejo de administración se han efectuado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2022, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva en base a la NIC8.

2.6. Agrupación de partidas

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

2.7. Moneda funcional

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

2.8. Comparación de la información

La información contenida en esta memoria consolidada referida al ejercicio 2022 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2021.

2.9. Principios de empresa en funcionamiento

Al 31 de diciembre de 2022 el Grupo presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 338.584 miles de euros derivado de la clasificación de la totalidad de la deuda pendiente del préstamo sindicado como pasivo corriente (véase Nota 15) por importe de 387.811 miles de euros, cuyo vencimiento estaba previsto

en el ejercicio 2023. En este contexto, la Sociedad Dominante ha llevado a cabo su refinanciación a largo plazo, acomodando la amortización del principal a la naturaleza de la actividad del Grupo y a su capacidad para generar flujos de efectivo.

Con fecha 17 de marzo de 2023, la Sociedad Dominante y un "pool" de entidades financieras alcanzaron un acuerdo ("indicative term-sheet") para la refinanciación de la deuda financiera, en el que se definían las principales condiciones para la formalización de una nueva financiación con vencimiento a largo plazo. En este sentido, con fecha 28 de abril de 2023 el Grupo y las entidades financieras han formalizado un nuevo contrato de financiación sindicado a largo plazo por importe de 426 millones de euros que, entre otras condiciones, recoge un vencimiento en el ejercicio 2027, el establecimiento de garantías sobre los activos inmobiliarios y un tipo de interés de Euribor a 3 meses más un margen. Como resultado de esta nueva financiación, el Grupo ha cancelado la totalidad del préstamo sindicado descrito en la Nota 15. Asimismo, el contrato de financiación prevé un tramo adicional de 25 millones sujeto a determinadas condiciones previstas en el contrato de financiación.

Por todo ello, los miembros del consejo de administración han preparado las presentes cuentas anuales consolidadas de acuerdo con el principio de empresa en funcionamiento.

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

La evolución durante el 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 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 en las inversiones inmobiliarias, y el riesgo de crédito de sus clientes no es significativo.

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 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 consejo de administración del Grupo Fidere 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.

3. APLICACIÓN DEL RESULTADO DE LA SOCIEDAD DOMINANTE

El consejo de administración de la Sociedad Dominante, propondrán a la Junta General de Accionistas el reparto del resultado del ejercicio 2022 tal y como se muestra a continuación:

(Euros)		31.12.2022
Base de reparto:		
Resultado del ejercicio		20.859.357
Distribución:		
Dividendos		20.859.357

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

	Euros				
	2022	2021	2020	2019	2018
Dividendos distribuidos	19.804.171	51.293.176	4.910.215	-	2.596.443

3.1. Limitaciones para la distribución de dividendos

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

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

4. PRINCIPIOS Y POLÍTICAS CONTABLES Y CRITERIOS DE VALORACIÓN APLICADOS

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por el Grupo Fidere en la elaboración de sus cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022, han sido las siguientes:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En el ejercicio 2022 y 2021 no se han producido adquisiciones de sociedades.

4.2. Inversiones inmobiliarias

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

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

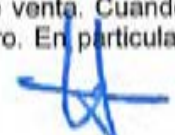
El Grupo Fidere amortiza las inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes. En el caso de las Construcciones y de las instalaciones incorporadas a las mismas, el porcentaje de amortización aplicado es del 2%. En el caso de las instalaciones técnicas derivadas de las mejoras en CAPEX realizadas por la compañía, el porcentaje aplicado es del 10%.

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

Deterioro de valor de las inversiones inmobiliarias

Siempre que existan indicios de deterioro sobre los activos de vida útil definida, correspondiendo a tal calificación la totalidad de las inversiones inmobiliarias, el Grupo Fidere procede a estimar el valor recuperable que pusiera de manifiesto cualquier pérdida de valor que reduzca el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el valor razonable menos los costes de venta. Cuando el valor contable es mayor que el importe recuperable se produce una pérdida por deterioro. En particular, para la



práctica totalidad de activos e inversiones inmobiliarias el importe recuperable se determina a partir de la valoración de un experto independiente (véase Nota 7).

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

4.3. Arrendamientos

Al inicio de un contrato, el Grupo Fidere evalúa si el contrato es o contiene un arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación.

El Grupo Fidere evalúa nuevamente si un contrato es, o contiene, un arrendamiento solo si cambian los términos y condiciones del contrato.

4.3.1 Arrendatario

Para un contrato que contiene un componente de arrendamiento y uno o más componentes adicionales de arrendamiento u otros que no son de arrendamiento, el Grupo Fidere distribuirá la contraprestación del contrato a cada componente del arrendamiento sobre la base de precio relativo independiente del componente del arrendamiento y del precio agregado independiente de los componentes que no son arrendamiento.

El precio relativo independiente de los componentes de arrendamiento y que no son de arrendamiento se determinarán sobre la base del precio que el arrendador, o un proveedor similar, cargaría de forma separada a una entidad por ese componente, o por uno similar. Si no existe un precio observable independiente fácilmente disponible, el Grupo Fidere estimará el precio independiente, maximizando el uso de información observable.

El Grupo Fidere ha optado por no aplicar los requerimientos de reconocimiento y valoración posterior que se indica en la NIIF 16 a aquellos arrendamientos a corto plazo y en los que el activo subyacente es de bajo valor, reconociendo los pagos por arrendamiento asociados con los arrendamientos como un gasto de forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento.

Reconocimiento inicial

En la fecha de comienzo, un arrendatario reconocerá un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento. En la fecha de comienzo, un arrendatario medirá un activo por derecho de uso al coste.

El coste del activo por derecho de uso comprenderá:

- a) el importe de la medición inicial del pasivo por arrendamiento, medido en la fecha de comienzo, al valor presente de los pagos por arrendamiento que no se hayan pagado en esa fecha. Los pagos por arrendamiento se descontarán usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento, si esa tasa pudiera determinarse fácilmente. Si esa tasa no puede determinarse fácilmente, el arrendatario utilizará la tasa incremental por préstamos del arrendatario.
- b) los pagos por arrendamiento realizados antes o a partir de la fecha de comienzo, menos los incentivos de arrendamiento recibidos;
- c) los costes directos iniciales incurridos por el arrendatario; y
- d) una estimación de los costes a incurrir por el arrendatario al dismantelar y eliminar el activo subyacente, restaurando el lugar en el que está ubicado o restaurar el activo subyacente a la condición requerida por los términos y condiciones del arrendamiento, a menos que se incurra en esos costes para producir inventarios. El arrendatario podría incurrir en obligaciones a consecuencia de esos costes ya sea en la fecha de comienzo o como una consecuencia de haber usado el activo subyacente durante un periodo concreto.

Medición posterior del activo por derecho de uso



Después de la fecha de comienzo, el Grupo Fidere medirá su activo por derecho de uso aplicando el modelo del costo. Si el derecho de uso de los activos se relaciona con una clase de propiedades, planta y equipo a la que el arrendatario aplica el modelo de revaluación de la NIC 16, éste podría optar por utilizar ese modelo de revaluación para todos los activos por derecho de uso de activos relacionados con esa clase de propiedades, planta y equipo.

Medición posterior del pasivo por arrendamiento

Después de la fecha de comienzo, el Grupo medirá un pasivo por arrendamiento:

- a) incrementando el importe en libros para reflejar el interés sobre el pasivo por arrendamiento;
- b) reduciendo el importe en libros para reflejar los pagos por arrendamiento realizados; y
- c) midiendo nuevamente el importe en libros para reflejar las nuevas mediciones o modificaciones del arrendamiento y también para reflejar los pagos por arrendamiento fijos en esencia que hayan sido revisados.

4.3.2 Arrendador

Un arrendador clasificará cada uno de los arrendamientos como un arrendamiento operativo o un arrendamiento financiero.

Un arrendamiento se clasificará como financiero cuando transfiera sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo subyacente. Un arrendamiento se clasificará como operativo si no transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo subyacente.

Arrendamientos operativos

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

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Grupo Fidere no mantiene arrendamientos de carácter financiero.

4.4. Instrumentos financieros

4.4.1. Activos financieros

Los instrumentos financieros se reconocen cuando el Grupo Fidere se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo. Desde el 1 de enero de 2018 el Grupo Fidere clasifica sus activos financieros conforme lo desarrollado en la NIIF 9 "Instrumentos Financieros".

El criterio de clasificación de los activos financieros dependerá tanto del modo en que una entidad gestiona sus instrumentos financieros (su modelo de negocio) como de la existencia y características de los flujos de efectivo contractuales de los activos financieros. Con base en lo anterior, el activo se medirá a coste amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral o a valor razonable con cambios en el resultado del período, de la siguiente forma:

- Si el objetivo del modelo de negocio es mantener un activo financiero con el fin de cobrar flujos de efectivo contractuales y, según las condiciones del contrato, se reciben flujos de efectivo en fechas específicas que constituyen exclusivamente pagos del principal más intereses sobre dicho principal, el activo financiero se valorará al coste amortizado.



-Si el modelo de negocio tiene como objetivo tanto la obtención de flujos de efectivo contractuales como su venta y, según las condiciones del contrato, se reciben flujos de efectivo en fechas específicas que constituyen exclusivamente pagos del principal más intereses sobre dicho principal, los activos financieros se valorarán a su valor razonable con cambios en otro resultado integral (patrimonio).

Fuera de estos escenarios, el resto de activos se valorarán a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias. Todos los instrumentos de patrimonio (por ejemplo, acciones) se valoran por defecto en esta categoría. Esto es así porque sus flujos contractuales no cumplen con la característica de ser sólo pagos de principal e intereses. Los derivados financieros también se clasifican como activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, a menos que se designen como instrumentos de cobertura.

A efectos de su valoración, los activos financieros deben clasificarse en una de las siguientes categorías, siendo las políticas contables de cada una de ellas las que se detallan a continuación:

- a) **Activos financieros a coste amortizado:** estos activos se registran posteriormente a su reconocimiento inicial por su coste amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. Dicho coste amortizado se verá reducido por cualquier pérdida por deterioro. Se reconocerán en la cuenta de resultados consolidada del periodo cuando el activo financiero se dé de baja o se haya deteriorado, o por diferencias de cambio. Los intereses calculados usando el método del tipo de interés efectivo se reconocen en la cuenta de resultados en el epígrafe de "Ingresos financieros".
- b) **Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados:** los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inicialmente y posteriormente a valor razonable, sin incluir los costes de transacción, que se cargan a la cuenta de resultados. Las ganancias o pérdidas procedentes de cambios en el valor razonable se presentan en la cuenta de resultados dentro del epígrafe "Variaciones del valor razonable de instrumentos financieros" en el periodo en que se originaron. Cualquier dividendo o interés también se lleva a resultados financieros.

Deterioros de activos financieros

El modelo de deterioro es aplicable a los activos financieros valorados a coste amortizado que incluyen la partida de "Clientes y otras cuentas a cobrar".

El modelo de deterioro de valor se basa en un enfoque dual de valoración, bajo el cual habrá una provisión por deterioro basada en las pérdidas esperadas de los próximos 12 meses o basada en las pérdidas esperadas durante toda la vida del activo. El hecho que determina el paso del primer enfoque al segundo es que se produzca un empeoramiento significativo en la calidad crediticia.

El deterioro de las cuentas a cobrar del Grupo Fidere no es significativo, teniendo en cuenta que el riesgo de fallido es inferior al 1% de la facturación y que el Grupo Fidere dispone de las fianzas entregadas por los inquilinos como garantía de su crédito.

4.4.2 Pasivos financieros

Los principales pasivos financieros mantenidos por las sociedades del Grupo Fidere son pasivos financieros a vencimiento que se valoran a su coste amortizado. Los pasivos financieros mantenidos por las sociedades del Grupo Fidere se clasifican como:

- a) **Préstamos bancarios y otros préstamos:** los préstamos obtenidos de entidades bancarias y otras entidades prestamistas, se registran por el importe recibido, neto de los costes incurridos en la transacción.

Posteriormente, las deudas financieras se valoran a su coste amortizado. Cualquier diferencia entre los ingresos obtenidos (netos de los costes de la transacción) y el valor de reembolso se reconoce en resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

La deuda financiera se elimina del estado de situación financiero consolidado cuando la obligación especificada en el contrato se ha pagado, cancelado o expirado. La diferencia entre el importe en libros de un pasivo financiero que se ha cancelado o cedido a otra parte y la contraprestación pagada, incluyendo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en el resultado del ejercicio como otros ingresos o gastos financieros.



El intercambio de instrumentos de deuda entre el Grupo Fidere y la contraparte o las modificaciones sustanciales de los pasivos inicialmente reconocidos, se contabilizan como una cancelación del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero, siempre que los instrumentos tengan condiciones sustancialmente diferentes. El Grupo Fidere considera que las condiciones son sustancialmente diferentes si el valor actual de los flujos de efectivo descontados bajo las nuevas condiciones, incluyendo cualquier comisión pagada neta de cualquier comisión recibida, y utilizando para hacer el descuento el tipo de interés efectivo original, difiere al menos en un 10 por ciento del valor actual descontado de los flujos de efectivo que todavía resten del pasivo financiero original.

Si el intercambio se registra como una cancelación del pasivo financiero original, los costes o comisiones se reconocen en la cuenta de resultados consolidada formando parte del resultado de la misma. En caso contrario, los flujos modificados se descuentan al tipo de interés efectivo original, reconociendo cualquier diferencia con el valor contable previo, en resultados. Asimismo, los costes o comisiones ajustan el valor contable del pasivo financieros y se amortizan por el método de coste amortizado durante la vida restante del pasivo modificado.

El Grupo Fidere reconoce la diferencia entre el valor contable del pasivo financiero o de una parte del mismo cancelado o cedido a un tercero y la contraprestación pagada, incluida cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido en resultados.

En el caso de que se determine que los nuevos términos o modificaciones de un pasivo financiero no sean sustancialmente distintos a los existentes y por lo tanto se determine que la modificación no es sustancial, el pasivo financiero existente no se dará de baja en cuentas. El Grupo Fidere recalculará el importe en libros bruto del pasivo financiero y reconocerá en el resultado del ejercicio una pérdida o ganancia por modificación. El importe en libros bruto del pasivo financiero se volverá a calcular como el valor actual de los flujos de efectivo contractuales renegociados o modificados descontados al tipo de interés efectivo original del pasivo financiero.

- b) Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar: las cuentas a pagar originadas por operaciones de tráfico se registran inicialmente a valor razonable y, posteriormente, son valoradas a coste amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

El Grupo Fidere da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

4.4.3 Instrumentos de patrimonio – acciones propias

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

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

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

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

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

4.5. Clasificación de saldos entre corriente y no corriente

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

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

4.6. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

4.7. Transacciones en moneda extranjera

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

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

4.8. Impuesto sobre beneficios

Régimen general

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

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

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

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

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

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

Régimen SOCIMI

A partir del 1 de enero de 2013, la Sociedad Dominante y determinadas sociedades dependientes (Véase Nota 1) se encuentran acogidas al régimen fiscal especial de SOCIMI. En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de

deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en el Ley del Impuesto sobre Sociedades.

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

4.9. Ingresos y gastos

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

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

Arrendamientos a terceros de inversiones inmobiliarias

La actividad principal del Grupo es la adquisición y arrendamiento de edificios residenciales. Los ingresos ordinarios de la Sociedad provienen principalmente del arrendamiento a terceros de estas inversiones inmobiliarias.

Los ingresos ordinarios derivados del arrendamiento de las inversiones inmobiliarias se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de cierre cuando el resultado de la transacción puede ser estimado con fiabilidad. Los ingresos por arrendamientos de la Sociedad son reconocidos por las sociedades de forma mensual de acuerdo a las condiciones y cantidades pactadas en los diferentes contratos con los arrendatarios. Estos ingresos sólo son reconocidos cuando pueden ser valorados con fiabilidad y es probable que se reciban los beneficios económicos derivados del arrendamiento.

En el caso de prestaciones de servicios cuyo resultado final no puede ser estimado con fiabilidad, los ingresos sólo se reconocen hasta el límite de los gastos reconocidos que son recuperables.

Los gastos de comunidad que se refacturan a los arrendatarios se presentan netos de otros gastos de explotación.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce la transferencia al cliente del control sobre los bienes o servicios comprometidos.

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

4.10. Provisiones y contingencias

El consejo de administración de la Sociedad Dominante, en la formulación de las cuentas anuales consolidadas, diferencia entre:

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

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

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

4.11. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

4.12. Subvenciones, donaciones y legados

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

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

4.13. Transacciones con partes vinculadas

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

4.14. Estado de Flujos de Efectivo Consolidado

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

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas del Grupo Fidere, 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.

4.15. Activos y pasivos no corrientes mantenidos para la venta

El Grupo Fidere clasifica un activo no corriente o un grupo enajenable como mantenido para la venta cuando ha tomado la decisión de venta del mismo y se estima que la misma se realizará dentro de los próximos doce meses.



Estos activos o grupos enajenables se valoran por su valor contable o su valor razonable deducidos los costes necesarios para la venta, el menor.

Los activos clasificados como no corrientes mantenidos para la venta no se amortizan, pero a la fecha de cada balance de situación se realizan las correspondientes correcciones valorativas para que el valor contable no exceda el valor razonable menos los costes de venta.

Los ingresos y gastos generados por los activos no corrientes y grupos enajenables de elementos, mantenidos para la venta, que no cumplen los requisitos para calificarlos como operaciones interrumpidas, se reconocen en la partida de la cuenta de pérdidas y ganancias que corresponda según su naturaleza.

5. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

El Grupo Fidere identifica sus segmentos operativos en base a los informes internos sobre los componentes del Grupo que son base de revisión, discusión y evaluación regular por 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 en los ejercicios 2022 y 2021 es el de arrendamiento en el Sector Residencial en las siguientes zonas geográficas: Comunidad de Madrid, Cataluña, Castilla y León, Castilla La Mancha, Región de Murcia, y Andalucía.

La información por segmento que se expone seguidamente se basa en los informes mensuales elaborados por la Dirección del Grupo Fidere y se genera mediante la misma aplicación informática utilizada para obtener todos los datos contables del Grupo Fidere. 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.

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

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

Cuenta de resultados consolidada segmentada del ejercicio 2022

Ejercicio 2022	Euros	
	Sector Residencial	Total
Ingresos	44.765.047	44.765.047
Otros ingresos	131.798	131.798
Otros gastos de explotación	(23.020.058)	(23.020.058)
Resultado por enajenaciones del inmovilizado	30.247.923	30.247.923
Amortizaciones	(11.092.055)	(11.092.055)
Exceso de provisiones	-	-
Subvenciones	94.291	94.291
Otros resultados	(24.165)	(24.165)
Resultado financiero	(15.528.338)	(15.528.338)
Resultado consolidado antes de impuestos	25.574.443	25.574.443
Impuesto sobre beneficios	(212.635)	(212.635)
Resultado consolidado del ejercicio	25.361.808	25.361.808

Cuenta de resultados consolidada segmentada del ejercicio 2021

Ejercicio 2021	Euros	
	Sector Residencial	Total
Ingresos	40.242.229	40.242.229
Otros ingresos	369.939	369.939
Otros gastos de explotación	(25.671.377)	(25.067.884)
Resultado por enajenaciones del inmovilizado	1.895.036	1.895.036
Amortizaciones	(11.335.603)	(11.335.603)
Exceso de provisiones	15.885.432	15.885.436
Subvenciones	82.881	82.881
Otros resultados	(29.287)	(29.293)
Resultado financiero	(15.483.060)	(15.483.060)
Resultado consolidado antes de impuestos	5.956.190	5.956.190
Impuesto sobre beneficios	(171.884)	(171.884)
Resultado consolidado del ejercicio	5.784.306	5.784.306

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

Zona	Euros			
	31/12/2022		31/12/2021	
	Ingresos	%	Ingresos	%
Comunidad de Madrid	44.285.790	99%	39.468.312	99%
Cataluña	360	0%	35.069	0%
Castilla La Mancha	392.856	1%	369.027	0%
Andalucía	57.119	0%	-	0%
Castilla y León	-	0%	164.903	0%
Comunidad Valenciana	28.922	0%	1.555	0%
Región de Murcia	-	0%	203.363	1%
Total	44.766.047	100%	40.242.229	100%

Como se muestra en la tabla anterior, el Grupo Fidere localiza la mayor parte de la actividad en la Comunidad de Madrid con un 99% en el ejercicio 2022 (99% en el ejercicio 2021).

6. OPERACIONES SOCIETARIAS

Tal y como se escribe en la Nota 2.3, "Principios de consolidación y sociedades incluidas en el perímetro de consolidación", durante los ejercicios 2022 y 2021 no se han producido adquisiciones societarias.

7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

El movimiento habido en este capítulo de los estados financieros consolidados, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe, durante los ejercicios 2022 y 2021, han sido los siguientes:

Ejercicio 2022:

	Saldo al 31/12/2021	Adiciones/ Dotaciones	Euros Bajas	Saldo al 31/12/2022
Coste:				
Terrenos	180.659.171	-	(6.686.175)	173.972.996
Construcciones	396.887.845	12.171.444	(5.766.882)	403.292.407
Total coste	577.547.016	12.171.444	(12.453.057)	577.265.403
Amortización acumulada:				
Construcciones	(43.127.161)	(11.092.055)	721.578	(53.497.638)
Total amortización acumulada	(43.127.161)	(11.092.055)	721.578	(53.497.638)
Deterioro:				
Terrenos y Construcciones	(3.647.197)	-	487.429	(3.159.768)
Total deterioro	(3.647.197)	-	487.429	(3.159.768)
Inversiones inmobiliarias netas	630.772.658	1.079.389	(11.244.050)	520.607.997

Ejercicio 2021:

	Saldo al 31/12/2020	Adiciones/ Dotaciones	Euros Bajas	Traspasos	Saldo al 31/12/2021
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:					
Terrenos y 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

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

Adiciones / Altas

Las adiciones registradas durante los ejercicios 2022 y 2021 se corresponden principalmente con las obras y mejoras realizadas en los edificios del Grupo Fidere por un importe de 12.171.444 euros, y 20.760.521 euros, respectivamente.

Bajas

Las bajas registradas durante los ejercicios 2022 y 2021 se corresponden con la venta de varias viviendas con opción de compra para el arrendador y que han llegado a vencimiento y han sido ejercitadas, así como la venta de tres promociones que han supuesto un beneficio registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado - Resultados por ventas" de la cuenta de resultados consolidada por importe neto de 1.529.663 euros que se corresponden con las ventas del ejercicio a 31 de diciembre de 2022 (2.355.898 euros a 31 de diciembre de 2021) descritas a continuación.

Ejercicio 2022

- La sociedad Fidere Vivienda 3, S.L.U., ha vendido 7 viviendas de las promociones que mantiene en Torrejón de Ardoz (Madrid) por un importe total de 1.102.601 euros. El beneficio neto de la venta ascendió a 480.253 euros, siendo el valor neto en libros a la fecha de la venta de 622.348 euros.
- La sociedad Anetorre Propco, S.L.U., ha vendido 20 viviendas de las promociones Villar (Barcelona) (9 viviendas), Enrique I (Cádiz) (9 viviendas), Mare de Deu de Montserrat (Valencia) (2 viviendas), por un importe total de 2.977.405 euros. El beneficio neto de la venta ascendió a 486.171 euros siendo el valor neto en libros a la fecha de la venta de 2.491.234 euros.
- La Sociedad Tourmalet Propco Investments 2015, S.L.U., ha vendido 50 unidades de las promociones de Bartolejos (Murcia) (3 viviendas), Real (Madrid) (1 viviendas), Siete Revueltas (Cádiz) (6 viviendas), Roger de Lluria (Tarragona) (5 viviendas), Ginebra (Madrid) (3 viviendas), Golf Río Real (Málaga) (20 viviendas), Del Sacrificio (Majadahonda) (7 viviendas), Juan de Austria (Málaga) (5 viviendas) por un importe total de 5.780.554 euros. El beneficio neto de la venta ascendió a 968.698 euros siendo el valor neto en libros a la fecha de la venta de 4.811.856 euros.
- La sociedad Pegarena Sub-Socimi, S.L.U., ha vendido 19 unidades de la promoción de Cabanillas de la Sierra (Madrid) por un importe total de 3.742.424 euros. El beneficio neto de las ventas ascendió a 423.812 euros, siendo el valor neto en libros a la fecha de la venta de 3.318.612 euros.
- Los costes incurridos en la venta de las viviendas han ascendido a 829.271 euros.

Ejercicio 2021

- La sociedad Fidere Projects, S.L.U., vendió un activo de la promoción de Alcobendas por un importe total de 208.038 euros. El beneficio de la venta ascendió a 109.634 euros, siendo el valor neto en libros a la fecha de 98.404 euros.
- La sociedad Fidere Vivienda 3, S.L.U., vendió 6 viviendas de las promociones que mantiene en Torrejón de Ardoz (Madrid) por un importe total de 960.853 euros. El beneficio neto de la venta ascendió a 411.183 euros, siendo el valor neto en libros a la fecha de la venta de 549.670 euros.
- La sociedad Fidere Screen, S.L.U., vendió 12 viviendas de las promociones Torrejón de Ardoz (10 viviendas) y de Colmenar Viejo (2 viviendas) por un total de 1.893.801 euros. El beneficio neto de las ventas ascendió a 581.519 euros, siendo el valor neto en libros a la fecha de la venta de 1.312.282 euros.
- La sociedad Anetorre Propco, S.L.U., vendió 29 viviendas de las promociones Villar (Barcelona) (12 viviendas), Enrique I (Cádiz) (16 vivienda), Mare de Deu de Montserrat (Valencia) (1 vivienda), por un importe total de 4.358.681 euros. El beneficio neto de la venta ascendió a 472.518 euros siendo el valor neto en libros a la fecha de la venta de 3.886.163 euros.
- La Sociedad Tourmalet Propco Investments 2015, S.L.U., vendió 36 unidades de las promociones de Bartolejos (Murcia) (14 viviendas), Real (Madrid) (2 viviendas), Siete Revueltas (Cádiz) (6 viviendas), Roger de Lluria (Tarragona) (4 viviendas), Ginebra (Madrid) (2 viviendas), Golf Río Real (Málaga) (4 viviendas), Del Sacrificio (Majadahonda) (1 vivienda), Juan de Austria (Málaga) (3 viviendas) por un importe total de 3.676.076 euros. El beneficio neto de la venta ascendió a 428.912 euros siendo el valor neto en libros a la fecha de la venta de 3.247.164 euros.
- La sociedad Pegarena Sub-Socimi, S.L.U., vendió 22 unidades de la promoción de Cabanillas de la Sierra (Madrid) por un importe total de 4.323.675 euros. El beneficio neto de las ventas ascendió a 372.737 euros, siendo el valor neto en libros a la fecha de la venta de 3.950.938 euros.
- Los costes incurridos en la venta de las viviendas han ascendido a 20.605 euros.



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 28.816.738 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.

Deterioro de valor

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

En este sentido, la Sociedad realiza, al menos, dos veces al año si existen indicios de deterioro para las inversiones inmobiliarias. Para ello, se procede a la determinación del valor razonable de los citados activos a través de la valoración de expertos independientes.

La determinación del valor razonable de los activos inmobiliarios a 31 de diciembre de 2022 ha sido realizada por expertos independientes de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), utilizando el método de descuento de flujos de caja aplicando el supuesto de rentabilidad. Esta metodología utilizada para calcular el valor de mercado de bienes de inversión, consiste en la preparación de 10 años de las proyecciones de los ingresos y gastos de cada activo que luego se actualizará a la fecha del balance, mediante una tasa de descuento de mercado. La cantidad residual al final del año 10 se calcula aplicando una tasa de retorno ("Exit Yield" o "Cap rate") de las proyecciones de los ingresos netos del año 11. Los valores de mercado así obtenidos son analizados mediante el cálculo y el análisis de la capitalización de rendimiento que está implícito en esos valores. Las proyecciones están destinadas a reflejar la mejor estimación sobre el futuro de ingresos y gastos de los activos inmobiliarios. Tanto la tasa de retorno y la tasa de descuento se definen de acuerdo al mercado nacional y las condiciones del mercado institucional.

El valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo Fidere al 31 de diciembre de 2022 calculado en función de las valoraciones realizadas por CBRE Valuation Advisory, S.A. y Tecnitasa, S.A. se ha estimado aproximadamente en 1.1 miles de millones de euros (1.2 miles de millones de euros a 31 de diciembre de 2021, incluidos los activos no corrientes mantenidos para la venta). De acuerdo con estas valoraciones del experto independiente, no ha sido necesaria la dotación de deterioros en el ejercicio 2022 en los activos inmobiliarios del Grupo Fidere dado que el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias es superior al valor en libros.

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

Tasa de descuento (%)	Exit Yield (%)	Renta media de mercado (€/m2/mes)	Precio de venta medio (Euro/m2)
6-7%	3-5%	10	2.762



El detalle de los metros cuadrados sobre rasante (viviendas y locales no vinculados) de las inversiones inmobiliarias y activos mantenidos para la venta propiedad del Grupo Fidere a 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

Sociedad	M2
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.	25.897
Fidere IP6, S.L.U.	7.075
Fidere Projects, S.L.U.	5.170
Fidere Pryma, S.L.U.	4.368
Fidere Screen, S.L.U.	31.495
Fidere Vivienda, S.L.U.	95.689
Fidere Vivienda 2, S.L.U.	44.672
Fidere Vivienda 3, S.L.U.	37.553
Fidere Vivienda 4, S.L.U.	-
Pegarena Sub-Socimi, S.L.U.	1.774
Tourmalet Propco Investments 2015, S.L.U.	9.261
Anetorre Propco, S.L.U.	1.120
TOTAL	409.476

Al 31 diciembre de 2022, el grado de ocupación medio de los activos del Grupo Fidere destinados al arrendamiento es del 91% en base a los metros cuadrados arrendados (86,36% al 31 de diciembre de 2021).

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

Al cierre de los ejercicios 2022 y 2021 no hay ningún elemento de las inversiones inmobiliarias completamente amortizado.

Asimismo, a 31 de diciembre de 2022 y 2021 no existía ningún tipo de restricción para la realización de nuevas inversiones inmobiliarias ni para el cobro de los ingresos derivados de las mismas, así como tampoco en relación con los recursos obtenidos de una posible enajenación.

No existen compromisos de compra de inversiones inmobiliarias ni elementos fuera del territorio nacional al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

Tal y como se indica en la Nota 15, ciertos activos inmobiliarios se encuentran hipotecados al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

La política del Grupo Fidere es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos las inversiones inmobiliarias. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el consejo de administración estima que la cobertura de estas pólizas es suficiente.

8. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR

En este epígrafe el Grupo Fidere reconoce el importe pendiente de cobro por los arrendamientos de las viviendas residenciales, al 31 de diciembre del 2022 el importe neto asciende a 1.347.496 euros (1.893.422 euros al 31 de diciembre del 2021). A finales del ejercicio 2021 y durante el ejercicio 2022 la tasa de morosidad se mantiene en términos razonables. De esta forma el consejo de administración a cierre del ejercicio 2022 considera que los niveles de cuentas por cobrar con clientes se van a ir recuperando.

La Sociedad ha evaluado el posible deterioro y riesgo de crédito de sus cuentas por cobrar, y teniendo en consideración las características de los contratos de alquiler y los cobros recibidos hasta la fecha, ha sido necesario reconocer un deterioro al cierre del ejercicio 2022 por importe de 328.622 euros

A continuación, detallamos el importe de las cuentas por cobrar a 31 de diciembre del 2022 y 2021:

(Euros)	31.12.2022	31.12.2021
Clientes por ventas y prestación de servicios	7.349.392	7.566.696
Deterioro de créditos comerciales	(6.001.896)	(5.673.274)
Total	1.347.496	1.893.422

9. ARRENDAMIENTOS

Al cierre del ejercicio 2022 y 2021, el Grupo Fidere tiene firmados con los arrendatarios contratos de arrendamiento 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:

	Euros (*)	
	31/12/2022	31/12/2021
Hasta un año	44.765.885	42.579.463
Entre uno y cinco años	183.603.887	172.223.514
Más de cinco años	11.333.333	14.814.200
Total	239.703.105	229.617.177

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

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

10. INVERSIONES FINANCIERAS A LARGO Y CORTO PLAZO

Los saldos incluidos bajo estos epígrafes al cierre del ejercicio 2022 y 2021 son los siguientes:

	Euros	
	31/12/2022	31/12/2021
A largo plazo:		
Otros activos financieros	3.244.646	3.071.863
A corto plazo:		
Créditos a empresas (Nota 19)	37.409.884	337.389
Otros activos financieros	12.091.062	14.853.287
Total	52.745.592	18.262.539

El Grupo Fidere registra en el epígrafe "Otros activos financieros a largo plazo" el 90% aproximadamente de las fianzas recibidas de las viviendas arrendadas y depositadas por la Sociedad ante el Instituto de la Vivienda de cada comunidad autónoma, mediante régimen especial concertado cuyo importe a 31 de diciembre de 2022 asciende a 3.244.646 euros (3.071.863 euros a 31 de diciembre de 2021).

Al 31 de diciembre del 2022, el importe de "Créditos a empresas" del activo corriente asciende a 37.409.884 euros, que se corresponden con un crédito concedido en el ejercicio 2022 a Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l. el cual no devenga intereses. (Véase Nota 19).

Al 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 y Fidere Vivienda por parte de la EMVS (Entidad Municipal de Vivienda) de varias promociones sociales que podría dar lugar a la restitución de las mismas y la devolución del precio. Durante el ejercicio 2022 dicho depósito ha sido devuelto en su totalidad al resolverse favorablemente dicho procedimiento.

Por otro lado, a 31 de diciembre de 2022, el Grupo Fidere registra en este epígrafe principalmente un depósito constituido por la sociedad dependiente Fidere IP 4, S.L.U. "en liquidación", por importe de 12.105.928 euros ante la Caja General de Depósitos, como garantía para hacer frente al expediente de derivación de responsabilidad tributaria, iniciado por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria (AEAT) el día 16 de marzo de 2018. En virtud de dicho expediente, la AEAT ha declarado a la sociedad del Grupo, Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación) como responsable solidario de la deuda tributaria atribuible al Grupo Isolux Corsán (del que formaba parte previa a la adquisición de la misma por Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.) por el Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2009 y 2010, todo ello en virtud de los artículos 66 y siguientes del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2005, vigente en los ejercicios objeto de regularización.

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

Para la gestión de los riesgos financieros del Grupo Fidere se tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito, tipo de interés y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan al Grupo 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 Fidere 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, precio de las acciones, % de ocupación de las inversiones inmobiliarias, etc.). Identificación de aquellas variables interdependientes y su nivel de vinculación.
- Marco temporal en el que se está haciendo la evaluación: Se tendrá en cuenta el horizonte temporal del análisis y sus posibles desviaciones.

b) Riesgo de crédito

Se define como el riesgo de pérdida financiera al que se enfrenta el Grupo 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.

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 reflejados en el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2022 y 2021. Las tablas adjuntas reflejan el análisis de dichos vencimientos de los activos financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021:

Ejercicio 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	-	-	11.236	3.245	14.481
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	2.441	-	-	-	2.441
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	48.036	-	-	-	48.036
Total	50.477	-	11.236	3.245	64.958

Ejercicio 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	3.071	17.924
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	3.518	-	-	-	3.518
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	43.981	-	-	-	43.981
Total	47.499	-	14.853	3.071	65.423

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 31 de diciembre de 2022 y 2021. Las tablas adjuntas reflejan el análisis de los pasivos financieros por fechas contractuales de vencimientos remanentes.

Ejercicio 2022

	Miles de Euros		
	Menos de 1 Año	Más de 1 Año	Total
Pasivos financieros con entidades de crédito	387.811	-	387.811
Otros pasivos no corrientes – fianzas y depósitos	258	10.868	11.126
Pasivos no corrientes mantenidos para la venta	-	-	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (sin incluir saldos con la Administración Pública)	6.051	-	6.051
Total	394.120	10.868	404.988

El Grupo presenta 394.120 miles de euros a menos de un año principalmente, de la clasificación como pasivo corriente de la totalidad de la deuda pendiente del préstamo sindicado (Nota 15) por importe de 387.811.157 euros, cuyo vencimiento se producirá durante el ejercicio 2023 y que está en proceso de refinanciación (Vease Nota 2.9)

	Miles de Euros		
	Menos de 1 Año	Más de 1 Año	Total
Pasivos financieros con entidades de crédito	18.750	375.998	394.748
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
Total	75.882	387.018	462.900

d) Riesgo de solvencia

A 31 de diciembre de 2022 el endeudamiento financiero neto bancario del Grupo Fidere ascendía a 339.775 miles de euros tal como se muestra en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros
Deuda financiera bruta bancaria:	
Préstamo sindicado	387.811
Tesorería y equivalentes	(48.036)
Endeudamiento financiero neto bancario	339.775

Tal y como se indica en la nota 2.9 de las presentes cuentas anuales, con fecha 17 de marzo de 2023, la Sociedad Dominante y un "pool" de entidades financieras alcanzaron un acuerdo ("indicative term-sheet") para la refinanciación de la deuda financiera, en el que se definían las principales condiciones para la formalización de una nueva financiación con vencimiento a largo plazo. En este sentido, con fecha 28 de abril de 2023 el Grupo y las entidades financieras han formalizado un nuevo contrato de financiación sindicado a largo plazo por importe de 426 millones de euros que, entre otras condiciones, recoge un vencimiento en el ejercicio 2027, el establecimiento de garantías sobre los activos inmobiliarios y un tipo de interés de Euribor a 3 meses más un margen. Como resultado de esta nueva financiación, el Grupo ha cancelado la totalidad del préstamo sindicado descrito en la Nota 15. Asimismo, el contrato de financiación prevé un tramo adicional de 25 millones sujeto a determinadas condiciones previstas en el contrato de financiación.

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 otorgado a Fidere Patrimonio Socimi, S.A. y varias filiales por la entidad bancaria Citibank Europe por importe de 513.000.001 euros firmado con fecha 19 de abril de 2018. En el momento de formalización del préstamo la Sociedad suscribió un instrumento de cobertura para fijar un cap del 2% sobre el Euribor hasta la primera fecha de finalización del préstamo. El valor razonable de este instrumento de cobertura a 31 de diciembre de 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 pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que se subsane en el ejercicio siguiente.

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

En el caso de que la Sociedad Dominante no cumpliera con los requisitos establecidos en el Régimen o la junta de Accionistas no aprobase la distribución de dividendos propuesta por el consejo de administración, no estarían cumpliendo con la misma, y por tanto deberán tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMIs.

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 Fidere 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 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 al 31 de diciembre de 2022.

12. PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS

Capital

Al 31 de diciembre de 2022 y 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 que fueron incorporadas al segmento de SOCIMIs de dicho mercado. En esa misma fecha, Spanish Residential (REIT) Holdco S.à r.l., accionista único hasta ese momento, vendió 185 acciones de la Sociedad en el BME Growth, perdiendo por tanto el carácter de unipersonal. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el único accionista con participación significativa en la Sociedad es Spanish Residential (REIT) Holdco S.à r.l., con el 98,96% de las acciones.

El valor de cotización del Grupo Fidere al 31 de diciembre de 2022 ha sido de 40,6 euros por acción (13,5 euros al 31 de diciembre de 2021), y el valor de cotización medio en el ejercicio 2022 ha sido de 34,2 euros por acción (13,01 euros al 31 de diciembre de 2021).

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.

El desglose de las reservas a 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	Euros	
	31.12.2022	31.12.2021
Reserva legal	2.014.865	2.014.865
Otras reservas	(970)	2.134
Total	2.013.895	2.016.999

Al 31 de diciembre de 2022, la reserva legal de la Sociedad Dominante está totalmente constituida.

Acciones Propias

Al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad Dominante mantiene acciones propias por un importe de 82.965 miles de euros.

El movimiento habido durante el ejercicio 2022 y 2021 ha sido el siguiente:

	Número de Acciones	Euros
Saldo al 1 de enero de 2021	-	-
Adiciones	7.330	89.901
Retiros	(7.202)	(92.633)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	128	(2.732)
Adiciones	3.943	96.850
Retiros	(615)	(11.153)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	3.456	82.965

Aportaciones de socios

A 31 de diciembre de 2021 el epígrafe de aportaciones de socios ascendía a 77.478.966 euros.

A 31 de diciembre de 2022 no ha habido nuevas aportaciones de socios.

Reservas en sociedades consolidadas por integración global

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

	Euros	
	31/12/2022	31/12/2021
Reservas en Sociedades Consolidadas por integración global:		
Fidere Vivienda, S.L.U.	(5.996.675)	(6.100.020)
Fidere Vivienda 2, S.L.U.	(4.692.890)	(4.773.766)
Fidere Vivienda 3, S.L.U.	(2.558.584)	(2.602.678)
Fidere Vivienda 4, S.L.U.	(5.920.471)	(6.022.503)
Fidere IP, S.L.U.	485.029	493.388
Fidere IP 2, S.L.U.	1.779.133	1.809.794
Fidere IP 3, S.L.U.	6.069.841	6.174.447
Fidere IP 4, S.L.U., "en liquidación"	(24.266.820)	(24.685.027)
Fidere IP 5, S.L.U.	(297.717)	(302.848)
Fidere IP 6, S.L.U.	(804.217)	(818.077)
Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U.	(2.834.656)	(2.883.608)
Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U.	(942.810)	(959.058)
Fidere Comunidad, S.L.U.	(1.118.970)	(1.138.254)
Fidere Project, S.L.U.	(585.325)	(595.412)
Fidere Screen, S.L.U.	(2.608.999)	(2.653.962)
Fidere Pryma, S.L.U.	1.466.727	1.492.004
Anetorre Propco, S.L.U.	(5.079.630)	(5.167.171)
Tourmalet Propco Investments 2015, S.L.U.	(4.135.028)	(4.206.290)
Pegarena Sub-Socimi, S.L.U.	(2.561.063)	(2.605.200)
Total	(54.603.125)	(55.544.141)

Política de distribución de dividendos

Las SOCIMIs se hallan reguladas por el régimen fiscal especial establecido en la Ley SOCIMI. Estarán obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la conclusión de cada ejercicio, en la forma siguiente:

- 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.
- 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.
- 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 con cargo a resultado del ejercicio 2021 de un dividendo por importe de 4.804.171 euros. Con fecha 10 de octubre de 2022 la Sociedad ha acordado la distribución de un dividendo a cuenta por importe de 15.000.000 euros que se ha abonado a través de la compensación de parte del crédito que tenía la

Sociedad Dominante con su accionista mayoritario y en efectivo para los accionistas minoritarios. El consejo de administración formuló los estados contables exigidos por el artículo 277 de la Ley de Sociedades de Capital, donde se pusieron de manifiesto los criterios de liquidez suficiente para distribuir el dividendo a cuenta, según detalle:

ESTADO CONTABLE DE LIQUIDEZ	
<u>Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.</u>	
<i>(Euros)</i>	
<i>Crédito con Accionista Mayoritario</i>	<i>52.000.000</i>
<i>Liquidez disponible a 27 de septiembre de 2022</i>	<i>15.599.224</i>
+ COBROS ESTIMADOS	
<i>Del 28 de septiembre de 2022 al 27 de septiembre de 2023</i>	<i>-</i>
- PAGOS ESTIMADOS	
<i>Del 28 de septiembre de 2022 al 27 de septiembre de 2023</i>	<i>(2.135.980)</i>
=LIQUIDEZ DISPONIBLE ESTIMADA A 27 DE SEPTIEMBRE DE 2023	65.463.244

Gestión del capital

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

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

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

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

Miles de euros	31/12/2022	31/12/2021
Total endeudamiento financiero con terceros	387.811	394.748
Menos- Efectivo y otros medios equivalentes	(48.036)	(43.981)
I) Deuda con terceros neta	339.775	350.767
II) Otras deudas vinculadas	163.601	223.305
III) Patrimonio neto	41.403	35.971
IV) Total (IV=I+II+III)	544.779	610.043
Ratio de endeudamiento neto con terceros (I/IV)	62,37%	57,50%

13. SUBVENCIONES DE CAPITAL

Dentro del epígrafe "Otros pasivos financieros" del pasivo financiero a largo y corto plazo del balance 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 durante los ejercicios 2022 y 2021 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2022:

	31/12/2021	Altas	Euros Traspasos	Aplicaciones	31/12/2022
Subvenciones a largo plazo (Nota 15)	6.296.241	-	(82.881)	-	6.213.360
Subvenciones a corto plazo (Nota 15)	82.881	-	82.881	(82.881)	82.881
Total	6.379.122	-	-	(82.881)	6.296.241

Ejercicio 2021:

	31/12/2020	Altas	Euros Traspasos	Aplicaciones	31/12/2021
Subvenciones a largo plazo (Nota 15)	6.379.122	-	(82.881)	-	6.296.241
Subvenciones a corto plazo (Nota 15)	82.881	-	82.881	(82.881)	82.881
Total	6.462.003	-	-	(82.881)	6.379.122

Durante el ejercicio 2022 se ha imputado como ingreso un importe de 82.881 euros el epígrafe de "Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras", de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta, correspondientes a la amortización de la deuda, mismo importe que en 2021. Adicionalmente, dentro de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias hay otras pequeñas subvenciones concedidas en el año.

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

Al cierre del ejercicio 2022 y 2021 la Sociedad ha cumplido con todos los requisitos necesarios para la percepción y disfrute de las subvenciones detalladas anteriormente.

14. PROVISIONES Y GARANTÍAS

14.1. Provisiones a corto plazo

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

En virtud de dicho expediente, la AEAT ha declarado a la sociedad del Grupo Fidere, 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 (TEAC). El 14 de junio de 2021 le fue notificada a Fidere IP 4 la resolución del TEAC, de 15 de abril de 2021 y número de reclamación 5910/2018, por

la cual se estima parcialmente la reclamación interpuesta contra el Acuerdo de Declaración de Responsabilidad Solidaria. En concreto, el TEAC anula el Acuerdo de Declaración de Responsabilidad Solidaria y ordena retrotraer actuaciones a fin de que se ponga de manifiesto a Fidere IP 4 el acuerdo de liquidación, de 16 de abril de 2018, con número de referencia 72795686, notificado al deudor principal, Grupo Isolux Corsán, el 18 de abril de 2018 y del que resulta la deuda que es objeto de derivación en el presente procedimiento.

- FIDERE IP 4 interpuso recurso contencioso-administrativo, el pasado 30 de julio de 2021, contra la resolución del TEAC, de 15 de abril de 2021, que fue admitido a trámite-Procedimiento Ordinario 2516/2021- por la sección séptima de la Sala de lo Contencioso- Administrativo de la Audiencia Nacional mediante decreto dictado el 18 de noviembre de 2021. Con fecha 20 de mayo de 2022 se dio traslado a FIDERE IP 4 para formalizar demanda, que se presentó el día 17 de junio de 2022. Tras la contestación por parte del Abogado del Estado al escrito de demanda, el pasado 26 de octubre de 2022, FIDERE IP 4 presentó escrito de conclusiones que se encuentra pendiente de resolución.
- El 31 de agosto de 2021, le fue notificado a Fidere IP 4 acuerdo de ejecución nº 101/21, por el cual se da cumplimiento a lo resuelto por el TEAC, (i) se anula el Acuerdo de Declaración de Responsabilidad Solidaria, de 5 de junio de 2018, por el que se declaró a Fidere IP 4 responsable de la deuda de Grupo Isolux Corsán; (ii) se retrotraen las actuaciones en el procedimiento; y (iii) se pone de manifiesto el acuerdo de liquidación de la deuda objeto de derivación, abriendo un plazo para formular de alegaciones. El 21 de septiembre de 2021, Fidere IP 4, presentó alegaciones en el Procedimiento de Declaración de Responsabilidad Tributaria, cuya retroacción fue acordada por el acuerdo de ejecución nº 101/21. En noviembre de 2021 se puso a FIDERE IP 4 de manifiesto el Acuerdo de Ejecución de la Resolución del TEAC, de 22 de febrero de 2021 (CF98/21), dictado el 11 de noviembre de 2021, por el cual se comunicaba al obligado principal, Grupo Isolux Corsán, la deuda objeto de derivación en el Procedimiento de Declaración de Responsabilidad Tributaria en sustitución de la anterior. En concreto, la nueva deuda por el Impuesto sobre Sociedades ejercicio 2009 asciende a una cuantía de 9.782.567,91 euros, de los cuales 7.463.216,04 euros corresponden a la deuda dejada de ingresar y 2.319.351,87 euros corresponden a los intereses de demora. FIDERE IP 4 presentó nuevas alegaciones el 25 de noviembre de 2021. Finalmente, la Delegación Central de Grandes Contribuyentes dictó nuevo Acuerdo de Declaración de Responsabilidad Solidaria, el día 1 de diciembre de 2021, con número de referencia 2021GRT97410127F.
- El 27 de abril de 2022, Fidere IP 4 presentó solicitud de suspensión automática con depósito de dinero en la Caja General de Depósitos en favor de Hacienda Pública por cuantía de 12.105.927,79 euros. El pasado 20 de mayo de 2022, Fidere IP 4 recibió comunicación de la Delegación Central de Grandes Contribuyentes por la cual se declaraba la suspensión automática de la ejecución del nuevo Acuerdo de Declaración de Responsabilidad Solidaria.
- El 27 de diciembre de 2021, Fidere IP 4 interpuso reclamación económico-administrativa contra dicho Acuerdo de Declaración de Responsabilidad Solidaria. Se presentaron las alegaciones el pasado 18 de abril de 2022 y, a fecha actual, la reclamación se encuentra pendiente de resolución.
- En consecuencia, a fecha actual se encuentra pendiente (i) la resolución del procedimiento contencioso-administrativo relativo al recurso contencioso-administrativo interpuesto contra la resolución del TEAC, de 15 de abril de 2021, con número de reclamación 00/05910/2018; (ii) la resolución del TEAC de la reclamación económico-administrativa interpuesta contra el nuevo Acuerdo de Declaración de Responsabilidad Solidaria con número de referencia 2021GRT97410127F; y (iii) la resolución del TEAC de la reclamación económico-administrativa interpuesta contra el requerimiento de pago con número de referencia R2885222006269.

Siguiendo las bases y normas contables con las que se elaboran estos estados financieros consolidados, el consejo de administración al cierre del ejercicio 2020 decidió registrar en la mencionada sociedad dependiente una provisión por la totalidad del importe de la deuda referida en la carta de pago anteriormente citada (29.485.432 euros). En el ejercicio 2021, tras la evolución positiva de las reclamaciones judiciales procedieron a la reversión de 15.885.432 euros, siendo la provisión al cierre del ejercicio 2021 de 13.600.000 euros (mismo importe al cierre del ejercicio 2022), al provisionar la nueva cuantía objeto de derivación, más los intereses y recargos correspondientes. Si bien a la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas no existe certeza de que dicha responsabilidad se vaya finalmente a ejecutar, ni si será por el mencionado importe. Cabe mencionar que, si bien se ha registrado una provisión por el importe total de la nueva cuantía de derivación de responsabilidad tributaria más los intereses y recargos, la misma 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 Fidere ni a la Sociedad Dominante.

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

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

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

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

14.2. Garantías comprometidas con terceros

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, prevaricación, 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 en noviembre de 2021. Al finalizar la práctica de la prueba, una de las acusaciones (la EMVS) retiró la acusación y solicitó la absolución de los acusados y Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U. y Fidere Vivienda, S.L.U. También el Ministerio Fiscal mantuvo su pretensión absolutoria. El juicio quedó visto para sentencia el 22 de noviembre de 2021.

El 28 de enero de 2022, la Sección 5ª de la Audiencia Provincial de Madrid dictó sentencia firme absolutoria de las partes acusadas y en mayo de 2022 se recuperó el aval de 29 millones.



15. PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

Los saldos de las cuentas de estos epígrafes, al cierre de los ejercicios 2022 y 2021, son los siguientes:

	Euros	
	31/12/2022	31/12/2021
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	-	375.998.131
Subvenciones de capital (Nota 13)	6.296.241	6.296.241
Otros pasivos financieros	4.571.742	4.723.748
Deudas con empresas vinculadas a largo plazo (Nota 19)	133.007.907	140.803.373
Total Deudas a largo plazo	143.875.890	627.821.493
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	387.811.157	18.749.956
Pasivos no corrientes mantenidos para la venta	-	52.333.498
Subvenciones de capital (Nota 13)	82.881	82.881
Otros pasivos financieros	175.483	973
Deudas con empresas vinculadas a corto plazo (Nota 19)	30.593.424	30.167.860
Total Deudas a corto plazo	418.662.945	101.335.168
Total Deudas financieras a corto y largo plazo	562.538.835	629.156.661

El valor razonable de la deuda financiera no difiere de su valor contable al 31 de diciembre de 2022 y 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 Fidere a 31 de diciembre de 2022 se desglosa de la siguiente

Sociedad	Fecha inicio	Último vencimiento	Euros			Entidad Bancaria
			Nominal	Pendiente a 31/12/2022	Pendiente a 31/12/2021	
Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U.	19/04/2018	15/08/2023	42.227.665	39.464.129	40.073.549	Citibank Europe
Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U.	19/04/2018	15/08/2023	81.232.710	40.822.100	41.459.638	Citibank Europe
Fidere Vivienda, S.L.U.	19/04/2018	15/08/2023	100.035.278	93.475.530	94.928.640	Citibank Europe
Fidere Vivienda 2, S.L.U.	19/04/2018	15/08/2023	53.002.126	49.530.506	50.297.885	Citibank Europe
Fidere Vivienda 3, S.L.U.	19/04/2018	15/08/2023	46.545.786	38.697.610	40.114.111	Citibank Europe
Fidere Vivienda 4, S.L.U.	19/04/2018	15/08/2023	55.145.400	-	-	Citibank Europe
Fidere IP, S.L.U.	19/04/2018	15/08/2023	13.912.834	12.694.232	12.890.934	Citibank Europe
Fidere IP 2, S.L.U.	19/04/2018	15/08/2023	38.509.920	35.670.725	36.221.634	Citibank Europe
Fidere IP 3, S.L.U.	19/04/2018	15/08/2023	38.937.270	34.997.890	35.541.716	Citibank Europe
Fidere IP 6, S.L.U.	19/04/2018	15/08/2023	8.463.476	7.926.291	8.030.566	Citibank Europe
Fidere Comunidad, S.L.U.	19/04/2018	15/08/2023	32.228.725	17.412.845	17.694.738	Citibank Europe
Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.	19/04/2018	15/08/2023	4.327.833	17.119.299	17.494.676	Citibank Europe
TOTAL			571.569.023	387.811.157	394.748.087	

a) Deudas con entidades de créditos

El epígrafe "Deudas con entidades de crédito a largo plazo" corresponde al préstamo sindicado con garantía hipotecaria otorgado a la Sociedad Dominante y a varias de sus filiales por la entidad bancaria Citibank Europe por importe de 513.000.001 euros, además de una línea de crédito de CAPEX de un importe de disposición máxima de 18.000.000 euros, firmado con fecha 19 de abril de 2018. En el momento de formalización del préstamo la Sociedad Dominante suscribió un instrumento de cobertura para fijar un cap del 2% sobre el Euribor hasta la primera fecha de finalización del préstamo. El valor razonable de este instrumento de cobertura a 31 de diciembre de 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.

El valor en libros del préstamo sindicado de Citibank Europe a 31 de diciembre de 2022 asciende a 386.149.924 euros (449.296.120 euros a 31 de diciembre del 2021) que se encuentra minorado por los gastos de formalización por importe de 658.885 euros (1.957.096 euros a 31 de diciembre del 2021).

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 dichas ratios se cumplen a 31 de diciembre de 2022 y no prevén que se vayan a incumplir en el próximo ejercicio.
- (iii) Adicionalmente el Grupo Fidere aportó activos como garantía hipotecaria para la devolución del préstamo (véase Nota 7).

Vencimiento de la deuda:

Si bien la fecha de vencimiento inicial del préstamo sindicado se establecía en 2020 teniendo la Sociedad la opción de prorrogar su vencimiento anualmente hasta el ejercicio 2023, el 6 de noviembre del 2020 la Sociedad firmó una adenda sobre el contrato inicial a partir de la cual se establece un único vencimiento durante el ejercicio 2023, no cambiando el tipo de interés ni ninguna otra condición. Junto con este acuerdo se llevó a cabo la ratificación de todas las garantías otorgadas por la Sociedad.

Con fecha 17 de marzo de 2023, la Sociedad Dominante y un "pool" de entidades financieras alcanzaron un acuerdo ("indicative term-sheet") para la refinanciación de la deuda financiera, en el que se definían las principales condiciones para la formalización de una nueva financiación con vencimiento a largo plazo. En este sentido, con fecha 28 de abril de 2023 el Grupo y las entidades financieras han formalizado un nuevo contrato de financiación sindicado a largo plazo por importe de 426 millones de euros, que entre otras condiciones, recoge un vencimiento en el ejercicio 2027, el establecimiento de garantías sobre los activos inmobiliarios y un tipo de interés de Euribor a 3 meses más un margen. Como resultado de esta nueva financiación, el Grupo ha cancelado la totalidad del préstamo sindicado descrito en la Nota 15. Asimismo, el contrato de financiación prevé un tramo adicional de 25 millones sujeto a determinadas condiciones previstas en el contrato de financiación.

Este hecho permitirá adecuar el servicio de la deuda a las expectativas de generación de recursos del Grupo (Véase Nota 2.9).

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

Asimismo, bajo el epígrafe de "Deudas a corto plazo" del balance adjunto, la Sociedad registra el importe que Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. mantiene como crédito dispuesto (línea CAPEX). El Grupo 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 31 de diciembre de 2022 se ha dispuesto de 17.119.299 Euros.

Los gastos financieros derivados de las deudas con entidades de crédito ascienden a 11.641.292 euros en el ejercicio 2022 (11.364.950 euros en el ejercicio 2021) y se encuentran registrados en el epígrafe "Gastos financieros por deudas con terceros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. A 31 de diciembre de 2022 la Sociedad tiene contabilizados 2.320.118 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", la amortización de los gastos de formalización por importe de 1.298.211 euros hasta el 31 de diciembre de 2022 (1.377.993 a 31 de diciembre de 2021) y otros intereses derivados de la tenencia de cuentas bancarias por importe de 141.579 euros (182.584 euros a 31 de diciembre de 2021).

Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta

Los pasivos no corrientes mantenidos para la venta por importe de 52.333.498 euros al cierre del ejercicio 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 que el consejo de administración del Grupo Fidere tomaron la decisión de venta de los activos inmobiliarios propiedad de esta Sociedad antes del cierre del ejercicio 2021. Durante el ejercicio 2022 se ha materializado la operación de venta de los activos y amortización de la deuda asociada a los mismos.



Otros pasivos financieros

El epígrafe "Otros pasivos financieros a largo plazo" incluye a 31 de diciembre de 2022 un importe de 4.571.742 euros correspondiente a las fianzas recibidas de clientes relacionadas con los alquileres (4.723.748 euros a 31 de diciembre de 2021).

El epígrafe "Otros pasivos financieros a corto plazo" incluye a 31 de diciembre de 2022 un importe de 175.483 euros en concepto de otras deudas a corto plazo con terceros (973 euros a 31 de diciembre de 2021).

El detalle por vencimientos al 31 de diciembre de 2022 de los pasivos financieros es el siguiente:

Ejercicio 2022	Euros				Total
	2023	2024	2025 y siguientes	No determinado	
Deudas con entidades de crédito	387.811.157	-	-	-	387.811.157
Subvenciones de capital	82.881	82.881	6.130.479	-	6.296.141
Otros pasivos financieros	-	-	-	4.571.742	4.571.742
Otras deudas	175.483	-	-	-	175.483
Total	388.069.521	82.881	6.130.479	4.571.742	398.854.623

A continuación, se incluye una conciliación del valor en libros de los pasivos originados por la actividad de financiación en el ejercicio 2022 distinguiendo separadamente los cambios que generan flujos de efectivo de aquellos que no lo hacen:

	01/01/2022	Miles de Euros		
		Flujos de Caja	Imputación PyG intereses y gastos formalización	31/12/2022
Préstamo con entidades de crédito	394.748	(20.018)	13.081	387.811
Pasivos no corrientes mantenidos la venta	52.333	(52.333)	-	-
Deuda con empresas vinculadas	170.971	(10.692)	3.322	163.601
Total pasivos de actividades de financiación	618.052	(83.043)	16.403	551.412

16. INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

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

	31/12/2022	31/12/2021
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	37	29
Ratio de operaciones pagadas	37	28
Ratio de operaciones pendientes de pago.	54	55
	Euros	Euros
Total pagos realizados	44.395.702	34.374.019
Total pagos pendientes	1.353.179	2.408.228

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

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

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

A continuación, se detalla el volumen monetario y número de facturas pagadas dentro del plazo legal establecido:

	2022
Volumen monetario (euros)	33.529.389
Porcentaje sobre el total de pagos realizados	76,12%
Número de facturas	105.742
Porcentaje sobre el total de facturas	91,58%

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

17. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

17.1. Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

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

	Euros	
	2022	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	595.178	524.648
Hacienda Pública deudora por retenciones practicadas	48.824	46.468
Hacienda Pública por otras Retenciones	33.748	4.580
Hacienda Pública deudora por IVA	49.822	40.462
Total	737.655	626.838
Saldos acreedores corrientes:		
Pasivos por impuesto corriente	236.380	119.919
Hacienda Pública acreedora otros (IBI, IAE)	28.285	1.523
Hacienda Pública acreedora por IVA	54.744	91.735
Hacienda Pública IVA repercutido	9.267	2.651
Hacienda Pública acreedora por IRPF	79.435	95.006
Hacienda Pública acreedora por IGIC	-	207
Total	408.111	311.041

17.2. Conciliación del resultado contable y la base imponible fiscal

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades del Grupo Fidere de los ejercicios 2022 y 2021 es la siguiente:

	Euros	
	2.022	2.021
Resultado contable antes de impuestos	25.674.443	5.956.190
Diferencias permanentes	714.353	847.495
Diferencias temporales	2.748.431	(12.901.033)
Limitación en la deducibilidad de gastos Financieros (Art. 20 L.I.S.)	3.598.516	3.265.928
Gastos no deducibles por deterioro de insolvencias	(59.739)	60.584
Provisiones gastos no deducibles	(656.646)	(16.086.744)
30% importe gastos de amortiz. Contable	(133.700)	(140.801)
Base imponible fiscal	29.037.227	(6.097.348)
Base imponible 0%	28.946.040	(7.024.202)
Base imponible 25%	(764.067)	926.854
Compensación Bases Imponibles Negativas	(355.952)	(239.318)
Cuota fiscal 0%	-	-
Cuota fiscal 25%	(280.005)	(171.884)
Gasto / ingreso por Impuestos sobre beneficios	(212.635)	(171.884)

17.3. Activos por impuesto diferidos registrados

No se ha producido movimiento en este epígrafe del estado de situación financiera consolidado durante el ejercicio 2022, manteniéndose el importe de los activos por impuesto diferido en 10.083 euros a finales del ejercicio 2022 y 2021.

Los activos por impuesto diferido indicados anteriormente han sido registrados en el balance consolidado al 31 de diciembre de 2022 por considerar el consejo de administración del Grupo 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 a la legislación vigente, las bases imponibles negativas no tienen fecha de vencimiento.

Las bases imponibles negativas no registradas al cierre del ejercicio 2022, son las siguientes:

Ejercicio en que se generaron	Euros (Base)
2012	836
2016	156.923
2017	239.453
2018	785.885
2019	3.395.717
2020	2.246.410
2021	1.600.429
Total	8.425.653

Al 31 de diciembre 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., Fidere Screen, S.L.U., Fidere Projects, S.L.U., Fidere Prysm, S.L.U. que se han acogido al régimen EDAV, de Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación) que ha renunciado al régimen SOCIMI con efectos desde el 1 de enero de 2018, 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 tributan bajo el régimen general del Impuesto sobre Sociedades en el ejercicio 2022. 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.

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

17.4. Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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

Al cierre del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 el Grupo Fidere 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 consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

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

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

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

18. INGRESOS Y GASTOS

18.1 Importe neto de la cifra de negocios

En este epígrafe el Grupo Fidere registra el ingreso derivado de las rentas de arrendamiento de los activos inmobiliarios descritos en la Nota 7. El detalle de este epígrafe, por comunidad autónoma, al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

Zona	Euros	
	31/12/2022 Ingresos	31/12/2021 Ingresos
Comunidad de Madrid	44.285.790	39.468.312
Cataluña	360	35.069
Castilla La Mancha	392.856	369.027
Andalucía	57.119	1.555
Región de Murcia	-	203.363
Comunidad Valenciana	28.922	-
Castilla y León	-	164.903
Total	44.766.047	40.242.229

La facturación del Grupo Fidere, durante el ejercicio 2022 y 2021, se efectuó en su totalidad en el territorio nacional, principalmente en la Comunidad de Madrid (Nota 7).

18.2 Servicios exteriores y tributos

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	Euros	
	2022	2021
Reparaciones y conservación	4.731.722	5.457.503
Servicios de profesionales independientes	4.971.072	5.561.681
Servicios profesionales con entidades vinculadas (Nota 19)	7.836.170	6.700.584
Primas de seguros	187.990	159.460
Servicios bancarios	256.064	175.475
Publicidad y propaganda	101.896	330.084
Suministros	675.964	870.682
Otros Gastos y Servicios	149.599	239.745
Tributos	2.545.269	3.395.156
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	324.942	1.339.514
Otros gastos de gestión corriente	1.239.370	1.441.493
Total	23.020.058	25.671.377

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.

Dentro del epígrafe de Servicios profesionales independientes, el Grupo Fidere registra los gastos de auditoría entre otros. Durante el ejercicio 2022 y 2021, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y otros servicios prestados por Deloitte, S.L. fueron los siguientes:

	Euros	
	2022	2021
Servicios de Auditoría	298.200	303.000
Otros servicios relacionados con la auditoría	74.550	70.000
Total Servicios de Auditoría y Relacionados	372.750	373.000

Durante el ejercicio 2022 y el ejercicio 2021, el auditor Deloitte, S.L. no ha prestado al Grupo Fidere ningún otro servicio diferente a los descritos en el cuadro anterior.

18.3 Aportación al resultado consolidado

La aportación al resultado consolidado por Sociedades es el siguiente:

	Euros	
	2022	2021
Fidere Patrimonio SOCIMI S.A.	(1.694.398)	(1.056.648)
Fidere Gestión Vivienda, S.L.U.	128.095	(1.249.433)
Fidere Gestión Vivienda 2, S.L.U.	(154.094)	(539.051)
Fidere Comunidad, S.L.U.	(123.264)	(219.460)
Fidere Vivienda, S.L.U.	476.621	(432.762)
Fidere Vivienda 2, S.L.U.	(205.440)	(1.175.641)
Fidere Vivienda 3, S.L.U.	17.443	(528.686)
Fidere Vivienda 4, S.L.U.	28.886.470	(436.162)
Fidere IP, S.L.U.	(95.958)	(274.457)
Fidere IP 2, S.L.U.	(88.930)	(763.312)
Fidere IP 3, S.L.U.	(94.756)	(174.987)
Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación)	535.086	16.251.775
Fidere IP 5, S.L.U.	455.219	98.872
Fidere IP 6, S.L.U.	(103.040)	(49.371)
Fidere Project, S.L.U.	181.628	239.318
Fidere Screen, S.L.U.	(568.982)	(607.318)
Fidere Pysma, S.L.U.	(59.175)	(171.539)
Anetorre Propco, S.L.U.	(21.917)	(630.417)
Tourmalet Propco Investment 2015, S.L.U.	(1.321.053)	(1.805.884)
Pegarena Sub-Socimi, S.L.U.	(787.747)	(690.531)
Total	25.361.808	5.784.306

18.4 Beneficio por acción

Resultado básico por acción

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

El detalle del cálculo de las ganancias (pérdidas) por acción básica a 31 de diciembre de 2022 y 2021 es como sigue:

	Euros	
	31/12/2022	31/12/2021
Beneficio (Pérdida) del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante	25.361.808	5.784.306
Nº medio ponderado de acciones ordinarias en circulación (en títulos)	10.074.324	10.074.324
Ganancias (Pérdidas) por acción básicas	2,52	0,57

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

	Euros	
	31/12/2022	31/12/2021
Acciones ordinarias (al inicio del ejercicio)	10.074.324	10.074.324
Ampliación de Capital Social	-	-
Número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación al 31 de diciembre (en títulos)	10.074.324	10.074.324

Resultado diluido por acción

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

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, el resultado básico por acción de las actividades continuadas y el resultado básico por acción de las actividades interrumpidas coinciden con el diluido por no darse estas circunstancias.

18.5 Ingresos financieros

Los ingresos financieros registrados durante el ejercicio 2022 ascienden a 874.535 euros (668.664 euros a 31 de diciembre de 2021).

19 OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

El detalle de los saldos mantenidos con empresas vinculadas durante los ejercicios 2022 y 2021 así como el detalle de las principales transacciones realizadas con dichas sociedades se indica a continuación:

Ejercicio 2022:

Ejercicio 2022	Euros					
	Saldos				Transacciones	
	Deudores		Acreedores		Servicios Recibidos	Gastos financieros
	Financieros	Comerciales	Financieros	Comerciales	(Nota 18.2)	
	(Nota 10)		(Nota 15)			
Tethys Investment S.à r.l.	(62.215)	-	(23.844.024)	-	-	(2.213.729)
Tethys Investment II S.à r.l.	-	-	(3.179.541)	-	-	-
Spanish Residential Holdco S.à r.l.	37.265.163	-	(75.569.448)	-	-	(620.659)
Fidere Residencial, S.L.U.	-	-	-	(356.244)	-	-
Anticipa Real Estate, S.L.U.	136.360	34	-	(82.585)	(347.076)	-
Tethys Topco Sarl	-	-	(49.012.370)	-	-	-
Titanium Investment S.à r.l.	-	-	(979.924)	-	-	(62.159)
Pirineos Super Topco S.à r.l.	-	-	(9.951.079)	-	-	(377.841)
Pirineos Investment S.à r.l.	-	-	(1.064.945)	-	-	(47.404)
Testa Home, S.L.	-	-	-	(184.649)	(7.489.094)	-
Testa Residencial SOCIMI, S.A.	(115)	-	-	-	-	-
Total	37.340.193	34	(163.601.331)	(623.478)	(7.836.170)	(3.321.792)

Ejercicio 2021:

Ejercicio 2021	Euros					
	Saldo				Transacciones	
	Deudores		Acreedores		Servicios Recibidos	Gastos financieros
	Financieros	Comerciales	Financieros	Comerciales		
Tethys Investment S.à r.l.	-	-	(22.838.222)	-	-	(336.559)
Tethys Investment II S.à r.l.	-	-	(3.840.887)	-	-	(8.257)
Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l.	75.000	-	(81.109.000)	-	-	(1.700.166)
Moriarti Investments, S.L.U.	64.447	-	-	-	-	-
Lavisier Investments, S.L.U.	20.000	-	-	-	-	-
Fidere Residencial, S.L.U.	202.452	-	34.632	(32.939)	-	-
Anticipa Real Estate, S.L.U.	2.180	258.209	-	(109.184)	(482.008)	-
Studios Corcoya III, S.L.U.	20.000	-	-	-	-	-
Tethys Topco Sarl	-	-	(48.160.370)	-	-	(160.371)
Titanium Investment S.à r.l.	-	-	(2.887.754)	-	-	(127.380)
Tethys Investment Sarl	(62.213)	-	-	-	-	-
Pirineos Super Topco S.à r.l.	-	-	(10.373.238)	-	-	(822.780)
Pirineos Investment S.à r.l.	13.001	-	(1.766.607)	-	-	(69.932)
Pirineos AM Investment, S.A.R.L.	-	-	-	-	-	(632)
Testa Home, S.L.	(189)	-	(249)	(418.476)	(6.218.576)	-
Testa Residencial SOCIMI, S.A.	2.711	-	160	-	-	-
Angol	-	-	(29.698)	-	-	-
Total	337.389	258.209	(170.971.233)	(560.599)	(6.700.584)	(3.226.077)

La Sociedad Dominante tiene dos contratos de préstamo formalizados con Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l. El 8 de junio de 2022, firmó un contrato de préstamo por importe de 34.320.435 euros, y el 9 de junio de 2022, firmó otro contrato de préstamo por importe de 17.679.565 euros, con vencimientos anuales. Con fecha 10 de octubre de 2022, la Sociedad Dominante acordó distribuir un dividendo a cuenta por importe total de 15.000.000 euros. No obstante, el socio mayoritario (la sociedad Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l.) optó por la compensación parcial de los citados derechos de crédito que tenía frente a la Sociedad Dominante, con lo que al cierre de 31 de diciembre de 2022 el importe pendiente de abonar por parte de la Sociedad Dominante a Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l. asciende a 37.265.163 euros.

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

Sociedad	Fecha inicio	Último vencimiento	Miles de euros	
			Interés	Importe a 31/12/2022
Largo plazo:				22.425
Fidere Pryma, 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	2,4%	1.500
Fidere IP 4, S.L.U.	30/12/2016	08/06/2024	2,4%	12.037
Corto plazo:				4.599
Fidere Pryma, S.L.U.	01/01/2018	01/01/2023	Euribor +1,65%	2.919
Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.	Cash pooling		-	1.680
TOTAL				27.024

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

Sociedad	Fecha inicio	Último vencimiento	Interés	Miles de euros
				Importe a 31/12/2022
Largo plazo:				49.732
Anetorre Propco, S.L.U.	24/05/2019	28/09/2027	3,70%	867
Tourmalet Propco Investments 2015, S.L.U.	24/05/2019	28/09/2027	3,70%	1.948
Pegarena Sub-Socimi, S.L.U.	24/05/2019	28/09/2027	3,70%	4.424
Fidere Screen, S.L.U.	10/07/2018	10/07/2028	1,65%	42.493
Corto plazo:				26.837
Anetorre Propco, S.L.U.	24/05/2019	28/09/2023	3,70%	9.195
Tourmalet Propco Investments 2015, S.L.U.	24/05/2019	28/09/2023	3,70%	9.676
Pegarena Sub-Socimi, S.L.U.	24/05/2019	08/09/2023	3,70%	4.440
Fidere Screen, S.L.U.	10/07/2018	10/07/2023	1,65%	2.526
TOTAL				76.569

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

Miles de euros				
Sociedad	Fecha inicio	Último vencimiento	Interés	Importe a 31/12/2022
Largo plazo:				49.013
Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.	25/11/2021	25/11/2024	1,75%	11.811
Fidere IP 5, S.L.U.	25/11/2021	25/11/2024	1,75%	37.202
TOTAL				49.013

Asumismo, la sociedad Anetorre Propoco, S.L.U., mantiene préstamos hipotecarios con la sociedad luxemburguesa Titanium Investment S.à r.l. por importe de 980 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 con vencimiento el 28 de septiembre de 2027. Dicho préstamo devenga un interés del 3,7% anual.

Adicionalmente, la sociedad Tourmalet Propco Investments 2015, S.L.U., formalizó en el ejercicio 2019 una nueva línea de préstamo por importe total de 13.356 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 9.951 miles de euros. Esta línea de crédito devenga un interés del 3,7% anual.

Además, la sociedad Tourmalet Propco Investments 2015, S.L.U., mantiene préstamos hipotecarios con la sociedad luxemburguesa Pirineos Investment S.à r.l. por importe de 1.065 miles de euros al 31 de diciembre del 2022 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 en su ejercicio de entrada al perímetro un contrato de prestación de servicios con la entidad vinculada Testa Home, S.L. por la cual esta última presenta servicios de administración y gestión de los activos a dichas sociedades. Dicho contrato fue firmado con un vencimiento inicial de dos años prorrogable tácitamente por periodos anuales, estableciéndose en el contrato que para la facturación se atenderá a los gastos incurridos más un margen porcentual.

Durante el ejercicio 2022 la sociedad vinculada Testa Home, S.L. ha prestado servicios al Grupo Fidere por importe de 7.489.094 euros (6.218.576 euros en el ejercicio 2021).

Asimismo, Anticipa Real Estate, S.L. ha prestado servicios a las empresas de Grupo Anetorre Propco, S.L.U., Pegarena Sub-Socimi, S.L.U., y Tourmalet Propco, S.L.U., por un importe de 347.076 euros (mismo importe en el ejercicio 2021), de los cuales se encuentran pendientes de pago a 31 de diciembre de 2022 un importe de 82.585 euros (109.184 euros en el ejercicio 2021).

19.1 Retribuciones a los miembros del consejo de administración y a la Alta Dirección

A la fecha de la formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, el consejo de administración de la Sociedad Dominante está formado por 6 hombres y 3 mujeres (a 31 de diciembre de 2021 estaba formado por 5 hombres y 2 mujeres), y no han percibido retribución alguna (sueldos, dietas, otros conceptos, planes de pensiones, primas de seguro de responsabilidad civil, indemnizaciones por cese, pagos basados en instrumentos de patrimonio, retribución personas físicas que representan a la Sociedad Dominante y a su

Grupo 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 los ejercicios 2022 y 2021 no ha tenido personal, siendo la Sociedad Dominante y el Grupo Fidere gestionada por el consejo de administración de la Sociedad Dominante.

19.2 Información en relación con situaciones de conflicto de interés por parte de los miembros del consejo de administración

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

20 INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

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

21 HECHOS POSTERIORES

Tal y como se menciona en la nota 2.9 de la memoria consolidada, con fecha 17 de marzo de 2023, la Sociedad Dominante y un "pool" de entidades financieras alcanzaron un acuerdo ("indicative term-sheet") para la refinanciación de la deuda financiera, en el que se definían las principales condiciones para la formalización de una nueva financiación con vencimiento a largo plazo. En este sentido, con fecha 28 de abril de 2023 el Grupo y las entidades financieras han formalizado un nuevo contrato de financiación sindicado a largo plazo por importe de 426 millones de euros que, entre otras condiciones, recoge un vencimiento en el ejercicio 2027, el establecimiento de garantías sobre los activos inmobiliarios y un tipo de interés de Euribor a 3 meses más un margen. Como resultado de esta nueva financiación, el Grupo ha cancelado la totalidad del préstamo sindicado descrito en la Nota 15. Asimismo, el contrato de financiación prevé un tramo adicional de 25 millones sujeto a determinadas condiciones previstas en el contrato de financiación.

No se han producido otros hechos relevantes en el Grupo desde el cierre del ejercicio hasta la formulación de las presentes cuentas anuales.



FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de Gestión Consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

1. Datos clave
2. Actividad del negocio
3. Estados financieros
 - a. Cuenta de resultados
 - b. Balance de situación
 - c. Cash-flow
4. Valoración y cartera de activos
5. La acción de Fidere Patrimonio
6. Actividades de investigación y desarrollo
7. Periodo medio de pago a proveedores
8. Riesgos financieros
9. Hechos posteriores



1. DATOS CLAVE

Datos clave de los resultados

		2022	2021	% Variac.
Total ingresos brutos	M Eur	44,90	40,61	10,6%
Rentas netas	M Eur	21,88	14,94	46,4%
Margen rentas netas	%	48,7%	36,8%	

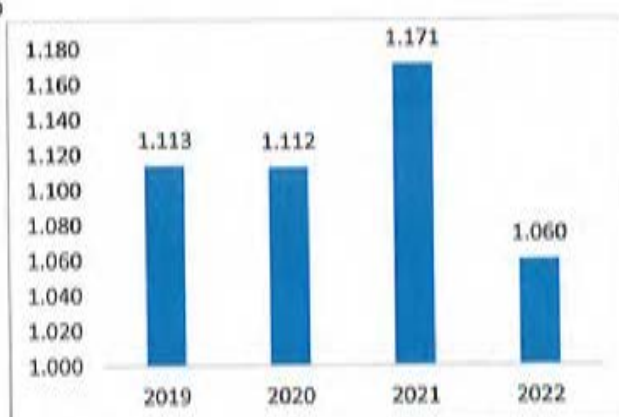
Datos financieros clave

		2022	2021	% Variac.
Valor bruto de la cartera (GAV)	M Eur	1.059,9	1.171,1	-9,5%
Deuda neta	M Eur	503,4	521,7	-3,5%

Datos operativos clave

	Unidade	2022	2021	% Variac.
N.º de viviendas	s	5.500	5.797	-5,1%
Superficie (SBA) total	m2	413.588	442.219	-6,5%
Grado de ocupación medio (superficie)	%	90,6%	86,4%	

Evolución valor de mercado



Principales magnitudes

- Fidere cuenta con una **cartera de 5.500 viviendas** actualmente, con una ocupación del 90,6%
- **Ingresos de rentas brutas** de 44,90M € en el año: 10,6% vs 2021.
- Valoración de activos inmobiliarios (GAV) de 1.060 M €, -9,5% vs diciembre de 2021, impactada por la venta del activo MEN01 en mes de abril de 2022.

N.º de viviendas
5.500

Tasa de ocupación
90,6%

Valor de cartera (GAV)
1.060 M €

Estructura organizativa y estrategia

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

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

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

Adicionalmente, las entidades Fidere IP 6, S.L.U. (anteriormente denominada Inversiones Cacimba, S.L.U.) se acogió al régimen de Entidades Dedicadas al Arrendamiento de Vivienda (EDAV) con fecha 28 de marzo de 2017, Fidere Prysmá, S.L.U. (anteriormente denominada Prygecam Móstoles Vivienda Joven, S.L.U.) se acogió al régimen EDAV con fecha 29 de diciembre de 2011, la entidad Fidere Screen, S.L.U. (anteriormente denominada Summun Inversiones, S.L.U.) se acogió al mismo régimen EDAV con fecha 20 de noviembre de 2019 con efectos 1 de enero de 2019 y la sociedad Fidere Projects, S.L.U. (anteriormente denominada Global Mactan, S.L.U.) que se acogió al régimen EDAV con fecha 8 de mayo de 2020, todas ellas con efectos 1 de enero de ese mismo año. Dichas entidades se denominan "Entidades Asimiladas" a los efectos del régimen SOCIMI.

El Grupo Fidere es propietaria de 5.500 viviendas y 68 locales comerciales, con un valor de mercado de 1.060 millones de euros, según el último informe de valoración de CBRE Valuation Advisory, S.A. y Tecnitasa, S.A. a diciembre de 2022. Los activos están situados principalmente en la Comunidad de Madrid (98% del GAV), con pleno acceso a infraestructuras de transporte, educativas y de comunicación, con diferentes tipologías para satisfacer las necesidades de vivienda de todo tipo de familias.

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

Novedades del ejercicio 2022:

El Grupo Fidere ha reconocido 35 millones de euros como resultado de enajenaciones de inmuebles (366 unidades) a lo largo de 2022. Destaca principalmente la venta del activo completo MEN01, con 255 viviendas y 12 locales, realizada en abril de 2022.

La ocupación ha mejorado considerablemente en 2022 pasando de 86,4% a 90,6%.

2. ACTIVIDAD DEL NEGOCIO

Rentas brutas:

Durante el ejercicio de 2022, los ingresos han ascendido a 44,90 M de euros, frente a los 40,61 M del 2021 (10,6%).

Tasa de ocupación:

La tasa de ocupación de las viviendas es del 90,6%, con un total de 367.263m2 alquilados a diciembre de 2022.

Perfil de vencimiento de los contratos

De los casi 5.000 contratos de alquiler de vivienda libre en vigor a diciembre de 2022, un 12% vence durante los dos primeros años (11% 2023) y el 88% restante entre los años 2025 a 2029 (32% en 2029). Estos datos se refieren a la duración máxima de cada contrato.

3. ESTADOS FINANCIEROS

3.a. Cuenta de Resultados

M. Eur	Dic 2022	Dic 2021	% Crec.
Ingresos brutos	44,77	40,24	11,2%
Otros ingresos	0,13	0,37	-64,4%
Costes indirectos	-23,02	-25,67	-10,3%
Margen neto	21,88	14,94	46,4%
<i>Margen neto %</i>	48,7%	36,8%	32,4%
Deterioro y Resultado por enajenaciones del inmovilizado	30,25	1,90	n.d.
Amortizaciones	-11,09	-11,34	-2,1%
Exceso de provisiones	0,00	15,89	n.d.
Subvenciones	0,09	0,08	13,8%
Otros resultados	-0,02	-0,03	-17,5%
Resultado financiero	-15,53	-15,48	0,3%
Resultado consolidado antes de impuestos	25,57	5,96	329,4%
Impuesto sobre beneficios	-0,21	-0,17	23,7%
Resultado neto de impuestos	25,36	5,78	338,5%

- Los **ingresos brutos** ascienden a 44,77M, un 11,2% vs 2021 debido a un aumento de la ocupación y de la renta contratada. El margen neto es de 21,88M vs 14,94M del año anterior, e incluye costes operativos y de estructura.
- La cifra de **amortizaciones** refleja una dotación de 11,09M € en 2022 aplicando el método de amortización lineal.
- Los **gastos financieros** de 15,53 M € incluyen pagos de intereses y amortización de gastos de formalización de préstamos (1,30M €).
- Dentro del apartado de deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado, se incluyen 35,0M € directamente de ventas producidas en 2022.

3.b. Balance

Activo (M. Eur)	Dic 2022	Dic 2021	Patrimonio neto y pasivo (M. Eur)	Dic 2022	Dic 2021
Activo no corriente	523,8	533,9	Patrimonio neto	41,4	36,0
Inversiones inmobiliarias	520,5	530,8	Recursos propios	41,4	36,0
Inversiones financieras no corrientes	3,2	3,1	Pasivo no corriente	143,9	527,8
Activos por impuesto diferido	0,0	0,0	Deudas a largo plazo con entidades de crédito	0,0	376,0
			Otros pasivos financieros no corrientes	10,9	11,0
			Deudas con empresas vinculadas a largo plazo	133,0	140,8
Activo corriente	100,2	149,9	Pasivo corriente	438,7	120,0
Activos no corrientes mantenidos para la venta	0,0	87,1	Pasivos no corrientes mantenidos para la venta	0,0	52,3
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2,4	3,5	Provisiones	13,6	13,6
Inversiones financieras corrientes	12,1	14,9	Deudas a corto plazo con entidades de crédito	387,8	18,7
Otros activos financieros corrientes	37,7	0,4	Otros pasivos financieros	0,3	0,1
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	48,0	44,0	Deudas con empresas vinculadas a corto plazo	30,6	30,2
			Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	6,5	5,0
Total activo	624,0	683,8	Total patrimonio neto y pasivo	624,0	683,8

- Las **inversiones inmobiliarias** ascienden a 520,5M € y recoge el coste neto de aquellos activos destinados al alquiler. Durante el año, se han considerado como obras y mejoras en los edificios del grupo un total de 10,2M €. Así mismo, las enajenaciones de viviendas suponen un coste neto de 94,7M €.
- La deuda neta asciende a 503,4 M € a 31 de diciembre de 2022 compuesta por:

Deuda bruta	551,4	618,1
Deuda financiera	387,8	447,1
Deudas empr. vinculadas	163,6	171,0
Caja y equivalentes	-48,0	-44,0
Deuda neta	503,4	574,1

3.c. Cash-Flow

M. Eur	2022	2021
Beneficio antes de impuestos	25,6	6,0
Ajustes al resultado	-3,6	10,3
Amortización del inmovilizado	11,1	11,3
Correcciones de valor por deterioro	-0,1	0,5
Ingresos financieros	-0,9	-0,7
Gastos financieros	16,4	16,2
Otros ingresos y gastos	-30,1	-16,9
Cambios en el capital circulante	2,5	14,2
Deudores y otras cuentas a cobrar	0,8	-1,1
Acreedores y otras cuentas a pagar	-0,5	-1,7
Otros activos y pasivos	2,2	17,0
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	-13,2	-14,1
Pagos de intereses	-14,0	-14,1
Cobros por intereses	0,9	0,7
Pagos por impuesto sobre beneficios	0,0	-0,7
Flujos de efectivo de las actividades de explotación	11,3	16,4
Pagos por inversiones	-62,2	-20,8
Inversiones inmobiliarias	-10,2	-20,8
Empresas vinculadas y otros	-52,0	0,0
Cobros por desinversiones	128,9	15,4
Inversiones inmobiliarias	128,9	15,4
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	66,7	-5,3
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	-4,9	-0,5
Pago dividendos	-4,9	-0,5
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	-69,0	-2,8
Emisión de deudas con vinculadas y otros	0,0	33,7
Devolución de deudas con entidades de crédito	-61,6	-36,4
Devolución de vinculadas y otros	-7,4	0,0
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	-73,9	-3,3
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo	44,0	36,2
Efectivo o equivalentes al final del periodo	48,0	44,0
Aumento/(disminución) neta del efectivo o equivalentes	4,1	7,8

4. Valoración y cartera de activos

Valor de la cartera (GAV)

Según los informes de valoración de CBRE Valuation Advisory, S.A. y Tecnitasa, S.A. a fecha de diciembre de 2022, la cartera de Fidere tiene un valor estimado de mercado (GAV) de 1,1 miles de millones de euros a 31 de diciembre de 2022 de euros, un 9,5% inferior a la valoración de diciembre de 2021. Descontando el valor del activo MEN01 (vendido en abril de 2022), la variación sería un 0,4% superior. Esta valoración implica un precio medio de las viviendas de 2.598 euros por metro cuadrado.

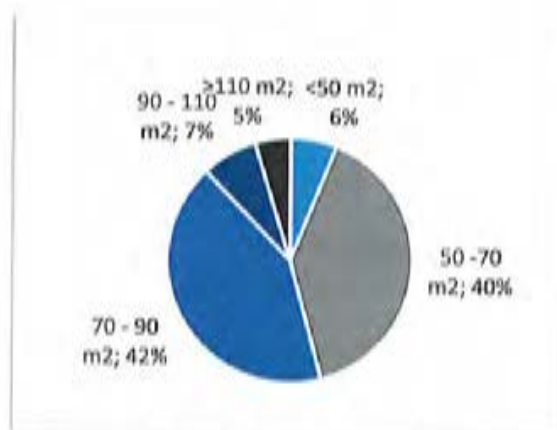
Perfil de la cartera

Fidere cuenta con una excelente cartera inmobiliaria, especializada en el segmento residencial de alquiler, y localizada mayoritariamente en la Comunidad de Madrid (98% del GAV).

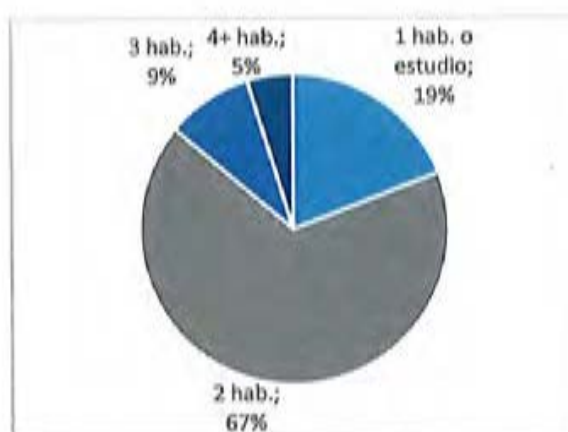
Provincia	# Residencial
Madrid	5.368
Guadalajara	64
Málaga	43
Tarragona	15
Barcelona	7
Cádiz	1
Murcia	1
Valladolid	1
	5.500

La mayor parte de nuestros contratos de alquiler (el 96%) son de vivienda libre, de manera que la renta de alquiler se fija libremente entre las partes. Un 4% de los contratos son de renta protegida, en los que la Administración Local fija un límite máximo al precio de alquiler durante un periodo determinado de tiempo.

Por tamaño de la vivienda:



Por nº de habitaciones:



5. La acción de Fidere Patrimonio

Las acciones de Fidere Patrimonio han sido admitidas a negociación en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) a partir del día 29 de junio de 2015. La cotización a cierre del ejercicio 2022 fue de 40,6 eur/acción, siendo la media del mismo ejercicio 34,2 eur/acción.

Estructura accionarial

A 31 de diciembre de 2022, el único accionista con participación significativa es Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l., con el 98,96% de las acciones.

6. Actividades de Investigación y Desarrollo

EL Grupo no ha incurrido en ningún gasto en materia de investigación y desarrollo durante los ejercicios 2022 y 2021.

7. Período medio de pago a proveedores

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

	31/12/2022	31/12/2021
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	37	29
Ratio de operaciones pagadas	37	28
Ratio de operaciones pendientes de pago.	54	55
	Euros	Euros
Total pagos realizados	44.395.702	34.374.019
Total pagos pendientes	1.353.179	2.408.228

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

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

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

A continuación, se detalla el volumen monetario y número de facturas pagadas dentro del plazo legal establecido:

	2022
Volumen monetario (euros)	33.529.389
Porcentaje sobre el total de pagos realizados	76,12%
Número de facturas	105.742
Porcentaje sobre el total de facturas	91,58%

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

8. Riesgos Financieros

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

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

Riesgo de mercado

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

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

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

Riesgo de crédito

Se define como el riesgo de pérdida financiera al que se enfrenta el Grupo si un cliente o contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales. Con carácter general el Grupo mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de alto nivel crediticio.

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



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

Riesgo de liquidez y solvencia

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 31 de diciembre de 2022 el endeudamiento financiero neto bancario del Grupo ascendía a 339.775 miles de euros tal como se muestra en el siguiente cuadro:

	Miles de Euros
Deuda financiera bruta bancaria:	
Préstamo sindicado	387.811
Tesorería y equivalentes	(48.036)
Endeudamiento financiero neto bancario	339.775

Con fecha 28 de abril de 2023, la Sociedad y un "pool" de entidades financieras han firmado el nuevo acuerdo de financiación con vencimiento en 2027, donde se han incluido como garantías los activos inmobiliarios.

Riesgo de tipo de cambio

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

Riesgo de tipo de interés

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

Riesgo fiscal

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

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

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



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

Riesgo medioambiental

La estrategia del Grupo 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 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 en un 30% para el ejercicio 2025.

Los Administradores estiman 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 al 31 de diciembre de 2022.

Riesgo de valoración de los activos y pasivos de balance

El Grupo a cierre de cada ejercicio solicita a expertos independientes las tasaciones de cada uno de los inmuebles de las sociedades participadas con la finalidad de identificar si hubiera algún deterioro que registrar en el epígrafe de "inversiones inmobiliarias" al comparar el valor de mercado obtenido de la tasación con el valor en libros. Estas valoraciones realizadas por expertos independientes fueron realizadas a cierre de ejercicio dando una valoración global de 1.060 millones de euros.

9. Hechos posteriores

Tal y como se menciona en la nota 2.9 de la memoria consolidada, con fecha 17 de marzo de 2023, la Sociedad Dominante y un "pool" de entidades financieras alcanzaron un acuerdo ("indicative term-sheet") para la refinanciación de la deuda financiera, en el que se definían las principales condiciones para la formalización de una nueva financiación con vencimiento a largo plazo. En este sentido, con fecha 28 de abril de 2023 el Grupo y las entidades financieras han formalizado un nuevo contrato de financiación sindicado a largo plazo por importe de 426 millones de euros que, entre otras condiciones, recoge un vencimiento en el ejercicio 2027, el establecimiento de garantías sobre los activos inmobiliarios y un tipo de interés de Euribor a 3 meses más un margen. Como resultado de esta nueva financiación, el Grupo ha cancelado la totalidad del préstamo sindicado descrito en la Nota15. Asimismo, el contrato de financiación prevé un tramo adicional de 25 millones sujeto a determinadas condiciones previstas en el contrato de financiación.

No se han producido otros hechos relevantes en el Grupo desde el cierre del ejercicio hasta la formulación de las presentes cuentas anuales.

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



DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2022, han sido formuladas por el consejo de administración en fecha 30 de marzo de 2023 y reformuladas con fecha 28 de abril de 2023 comprenden 43 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 43 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 28 de abril de 2023.



D. Claudio Boada Pallerés

Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad

DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2022, han sido formuladas por el consejo de administración en fecha 30 de marzo de 2023 reformuladas con fecha 28 de abril de 2023 comprenden 73 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 73 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 28 de abril de 2023.



Dña. Dorota Marta Roch

Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad

DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2022, han sido formuladas por el consejo de administración en fecha 30 de marzo de 2023 y reformuladas con fecha 28 de abril de 2023 comprenden 49 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 48 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 28 de abril de 2023.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Elena Piaia', is written over a horizontal line.

Dña. Elena Piaia

Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad

DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2022, han sido formuladas por el consejo de administración en fecha 30 de marzo de 2023, reformuladas con fecha 28 de abril de 2023 comprenden 73 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 73 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 28 de abril de 2023.



D. Jean-François Pascal Emmanuel Bossy

Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad

DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2022, han sido formuladas por el consejo de administración en fecha 30 de marzo de 2023 y reformuladas con fecha 28 de abril de 2023 comprenden 73 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 73 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 28 de abril de 2023.



D. Jean-Christophe Dubois

Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad

DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2022, han sido formuladas por el consejo de administración en fecha 30 de marzo de 2023 y reformuladas con fecha 28 de abril de 2023, comprenden 73 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 73 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 28 de abril de 2023.



D. Fernando Bautista Blázquez

Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad

DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2022, han sido formuladas por el consejo de administración en fecha 30 de marzo de 2023 y reformuladas con fecha 28 de abril de 2023 comprenden 73 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 73 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 28 de abril de 2023.



D. Juan Pablo Vera Martín

Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad

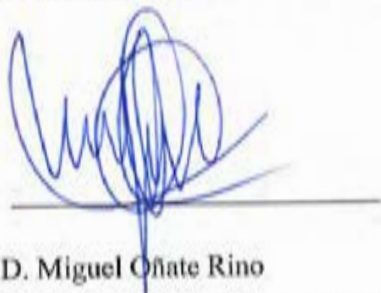
DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2022, han sido formuladas por el consejo de administración en fecha 30 de marzo de 2023 y reformuladas con fecha 28 de abril de 2023, comprenden 73 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 73 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 hoja sucesiva por los señores consejeros como diligencia de firma el 28 de abril de 2023.



Dña. Laura Fernández García

Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad

DILIGENCIA para hacer constar que las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión de FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. correspondientes al ejercicio social terminado el 31 de diciembre de 2022, han sido formuladas por el consejo de administración en fecha 30 de marzo de 2023 y reformuladas con fecha 28 de abril de 2023 , comprenden 75 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 77 ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la secretaria del consejo de administración y siendo firmada la presente hoja y las ocho hojas anteriores por los señores consejeros como diligencia de firma el 28 de abril de 2023.



D. Miguel Oñate Rino

Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad