



Madrid, 31 de octubre de 2023

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. (la "**Sociedad**"), en virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 sobre abuso de mercado y en el artículo 227 del texto refundido de la Ley 6/2023 de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los servicios de Inversión, así como en la Circular 3/2020 del segmento BME Growth de BME MTF Equity (BME MTF Equity), sobre información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity (la "**Circular 3/2020 del BME MTF Equity**"), en sus redacciones vigentes, por medio de la presente, hace público la siguiente información financiera correspondiente al primer semestre de 2023:

- Informe de revisión limitada correspondiente a los estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023.
- Estados financieros intermedios consolidados del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023.
- Información financiera de carácter individual (balance y cuenta de resultados) del periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2023 (Anexo I).

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

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

Atentamente,

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A.

Dña. Laura Fernández García
Secretaria del Consejo de Administración

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

Estados Financieros Intermedios
Resumidos Consolidados
correspondientes al período de seis
meses terminado el 30 de junio de
2023, junto con el Informe de Revisión
Limitada

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS RESUMIDOS CONSOLIDADOS

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

Introducción

Hemos realizado una revisión limitada de los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos (en adelante los estados financieros intermedios) de Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. (en adelante “la Sociedad dominante”) y sociedades dependientes (en adelante “el Grupo”), que comprenden el balance a 30 de junio de 2023, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los Administradores de la Sociedad dominante son responsables de la elaboración de dichos estados financieros intermedios de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de información financiera intermedia resumida. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios basada en nuestra revisión limitada.

Alcance de la revisión

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

Conclusión

Como resultado de nuestra revisión limitada, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ningún asunto que nos haga concluir que los estados financieros intermedios adjuntos del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, adoptada por la Unión Europea, para la preparación de estados financieros intermedios resumidos.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la Nota 2.1 adjunta, en la que se menciona que los estados financieros intermedios adjuntos no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022. Esta cuestión no modifica nuestra conclusión.

Párrafo sobre otras cuestiones

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

DELOITTE, S.L.



Antonio Sánchez-Covisa Martín-González

27 de octubre de 2023

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.

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

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Balance Resumido Consolidado al 30 de junio de 2023.

(Cifras expresadas en euros).

ACTIVO	NOTA	30.06.2023	31.12.2022
ACTIVO NO CORRIENTE		517.051.129	523.862.726
Inversiones Inmobiliarias	5	501.615.617	520.607.997
Terrenos		164.288.222	173.972.996
Construcciones		337.327.395	346.635.001
Inversiones financieras a largo plazo	10	15.425.429	3.244.646
Derivados		11.997.698	-
Otros activos financieros		3.427.731	3.244.646
Activos por impuesto diferido	13.3	10.083	10.083
ACTIVO CORRIENTE		66.627.128	100.239.858
Deudores Comerciales y otras cuentas a cobrar		3.580.223	2.441.230
Clientes por ventas y prestación de servicios		1.124.586	1.347.496
Clientes empresas del grupo y asociadas	16	-	34
Deudores varios		21.932	20.816
Activos por impuesto corriente		-	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas	13	174.400	727.572
Anticipos a proveedores		2.259.305	345.312
Inversiones en empresas vinculadas	10 y 16	121.805	37.409.884
Créditos a empresas		121.805	37.409.884
Inversiones financieras a corto plazo	10	12.356.395	12.091.062
Periodificaciones a corto plazo		32.056	261.596
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	6	50.536.649	48.036.086
Tesorería		50.536.649	48.036.086
TOTAL		583.678.257	624.102.583

Las Notas 1 a 19 descritas en las Notas explicativas adjuntas, forman parte integrante del Balance resumido consolidado a 30 de junio de 2023.

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Balance Resumido Consolidado al 30 de junio de 2023.

(Cifras expresadas en euros).

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTA	30.06.2023	31.12.2022
PATRIMONIO NETO		22.130.271	41.403.115
FONDOS PROPIOS	9	17.940.014	41.403.115
Capital social		10.074.324	10.074.324
Capital escriturado		10.074.324	10.074.324
Reservas		2.013.878	2.013.894
Reservas en sociedades consolidadas por integración global		(50.457.215)	(54.603.128)
Acciones y part. en patrimonio propias		(87.018)	(82.965)
Otras reservas de la Sociedad dominante		(3.839.784)	(3.839.784)
Otras aportaciones de socios		45.813.722	77.478.966
Dividendo a cuenta		-	(15.000.000)
Resultado del ejercicio		14.422.107	25.361.808
Ajustes por cambios de valor		4.190.257	-
Operaciones de cobertura		4.190.257	-
PASIVO NO CORRIENTE		518.433.342	143.875.890
Deudas a largo plazo		417.422.266	10.867.983
Deudas con entidades de crédito	12	406.363.562	-
Otros pasivos financieros	12 y 14	11.058.704	10.867.983
Deudas con empresas vinculadas a largo plazo	12 y 16	101.011.076	133.007.907
PASIVO CORRIENTE		43.114.644	438.823.578
Provisiones a corto plazo	11	13.600.000	13.600.000
Deudas a corto plazo	12	4.409.862	388.069.521
Deudas con entidades de crédito		3.993.773	387.811.157
Otros pasivos financieros		416.089	258.364
Deudas con empresas vinculadas a corto plazo	12 y 16	4.023.208	30.593.424
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		21.081.574	6.556.043
Proveedores		19.883.466	5.423.496
Proveedores, empresas vinculadas	16	80.750	623.478
Otros acreedores		-	12.291
Pasivos por impuestos corrientes	13	216.523	236.380
Otras deudas con las Administraciones Públicas	13	858.935	171.731
Anticipos de clientes		41.900	88.667
Periodificaciones a corto plazo		-	4.590
TOTAL		583.678.257	624.102.583

Las Notas 1 a 19 descritas en las Notas explicativas adjuntas, forman parte integrante del Balance resumido consolidado a 30 de junio de 2023.

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuenta de Pérdidas y Ganancias Resumida Consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.

(Cifras expresadas en euros).

PÉRDIDAS Y GANANCIAS	NOTA	30/06/2023	30/06/2022
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	15.1	24.033.583	22.859.909
Prestación de servicios		24.033.583	22.859.909
Otros ingresos de explotación		96.586	68.508
Otros gastos de explotación	15.2	(14.742.280)	(11.117.276)
Servicios exteriores		(12.886.079)	(8.464.839)
Tributos		(1.046.254)	(1.555.804)
Pérdidas, deterioro y variación de provisión de op. comerciales		(218.106)	(118.551)
Otros gastos de gestión corriente		(591.841)	(978.082)
Amortización del inmovilizado	5	(5.671.711)	(5.434.944)
Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado	5	286.736	29.408.602
Resultados por enajenaciones y otros		286.736	29.408.602
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	14	46.859	41.441
Otros resultados		25.952	(4.373)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		4.075.725	35.821.867
Ingresos financieros		315	-
De valores negociables y otros instrumentos financieros		315	-
Gastos financieros		(11.996.975)	(7.898.478)
Por deudas con empresas vinculadas	16	(1.351.602)	(1.753.598)
Por deudas con terceros	12	(10.645.373)	(6.144.880)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	3 y 5	22.343.042	-
Resultado por enajenaciones y otras		22.343.042	-
RESULTADO FINANCIERO		10.346.382	(7.898.478)
RESULTADO CONSOLIDADO ANTES DE IMPUESTOS		14.422.107	27.923.389
Impuestos sobre beneficios	13.3	-	-
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	15.3	14.422.107	27.923.389
RESULTADO CONSOLIDADO ATRIBUIDO A LA SOCIEDAD DOMINANTE		14.422.107	27.923.389
Beneficio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante		14.422.107	27.923.389
Nº Medio de acciones en circulación		10.074.324	10.074.324
Resultado básico por acción (en euros)	9.5	1,43	2,77
Resultado diluido por acción (en euros)	9.5	1,43	2,77

Las Notas 1 a 19 descritas en las Notas explicativas adjuntas, forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Estado del Resultado Global Resumido Consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.

(Cifras expresadas en euros)

	NOTA	30/06/2023	30/06/2022
RESULTADO DE LA CUENTA DE RESULTADOS RESUMINIDA CONSOLIDADA (I)		14.422.107	27.923.389
- Por cobertura de los flujos de efectivo		4.305.698	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO (II)		4.305.698	-
- Por cobertura de los flujos de efectivo		(115.441)	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE RESULTADOS RESUMIDA CONSOLIDADA (III)		(115.441)	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I + II + III)		18.612.364	27.923.389

Las Notas 1 a 19 descritas en las Notas explicativas adjuntas, forman parte integrante del estado del resultado global resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.



FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Resumido Consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.
(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 Sdad. Dominante	Acciones Propias	Dividendo a cuenta	Ajustes por cambios de valor	TOTAL
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021	10.074.324	2.016.999	(55.544.141)	(3.839.784)	77.478.966	5.784.306	-	-	-	35.970.670
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	-	27.923.389	-	-	-	27.923.389
II. Operaciones con socios o propietarios	-	(3.010)	900.291	-	-	(5.784.306)	(65.368)	-	-	(4.952.393)
Distribución del resultado	-	-	980.135	-	-	(5.784.306)	-	-	-	(4.804.171)
Otros movimientos	-	(3.010)	(79.844)	-	-	-	(65.368)	-	-	(148.222)
SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2022	10.074.324	2.013.989	(54.643.850)	(3.839.784)	77.478.966	27.923.389	(65.368)	-	-	58.941.666
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022	10.074.324	2.013.894	(54.603.128)	(3.839.784)	77.478.966	25.361.808	(82.965)	(15.000.000)	-	41.403.115
I. Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	-	-	14.422.107	-	-	4.190.257	18.612.364
II. Operaciones con socios o propietarios	-	(16)	4.145.913	-	(31.665.244)	(25.361.808)	(4.053)	15.000.000	-	(37.885.208)
Distribución del resultado	-	-	4.502.451	-	-	(25.361.808)	-	15.000.000	-	(5.859.357)
Distribución de aportación de socios	-	-	-	-	(31.665.244)	-	-	-	-	(31.665.244)
Otros movimientos	-	(16)	(356.538)	-	-	-	(4.053)	-	-	(360.607)
SALDO AL 30 DE JUNIO DE 2023	10.074.324	2.013.878	(50.457.215)	(3.839.784)	45.813.722	14.422.107	(87.018)	-	4.190.257	22.130.271
Las Notas 1 a 19 descriptas en las notas explicativas adjunta, forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.										

Las Notas 1 a 19 descritas en las notas explicativas adjunta, forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.

Estado de Flujos de Efectivo Resumido Consolidado Correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.

(Cifras expresadas en euros)

	NOTA	30/06/2023	30/06/2022
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
		(4.447.712)	6.813.874
Resultado del ejercicio antes de impuestos		14.422.107	27.923.389
Ajustes al resultado		(4.789.845)	(15.998.070)
- Amortización del inmovilizado	5	5.671.711	5.434.944
- Resultados por enajenaciones y otros	5	(286.736)	(29.894.267)
- Imputación de subvenciones	14	(46.859)	(41.441)
- Correcciones valorativas por deterioro		218.106	604.216
- Gastos financieros	12	11.996.975	7.898.478
- Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	3 y 5	(22.343.042)	-
Cambios en el capital corriente		181.214	2.077.169
- Anticipos de proveedores		(1.913.993)	3.715
- Deudores y otras cuentas a cobrar		556.894	500.350
- Otros activos y pasivos corrientes		(345.603)	2.827.490
- Acreedores y otras cuentas a pagar		14.525.530	(736.194)
- Otros activos y pasivos no corrientes		(12.641.614)	(518.192)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(14.261.188)	(7.188.614)
- Pagos de intereses con terceros y gastos de formalización		(14.261.188)	(7.188.614)
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
		(4.884.753)	65.503.465
Pagos por inversión		(5.247.060)	(58.071.311)
- Empresas vinculadas y otros		(138.201)	(52.195.164)
- Inversiones inmobiliarias	5	(5.108.859)	(5.876.147)
Cobros por desinversiones		362.307	123.574.776
- Inversiones inmobiliarias	5	362.307	123.574.776
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
		11.833.028	(65.459.028)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivos financieros			
- Emisión	12	426.000.000	-
- Deudas con vinculadas y otros		426.000.000	-
- Devolución y amortización de:		(414.166.972)	(65.459.028)
- Deudas con entidades de crédito		(386.149.925)	(61.144.370)
- Deudas con vinculadas y otros		(28.017.047)	(4.314.658)
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO			
		11.833.028	(65.459.028)
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES			
		2.500.563	6.858.311
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo		48.036.086	43.981.331
Efectivo o equivalentes al final del periodo		50.536.649	50.839.642

Las Notas 1 a 19 descritas en las Notas explicativas adjuntas, forman parte integrante del estado de flujos de efectivo resumido consolidado correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.

Notas Explicativas a los Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.

1. Naturaleza y actividad del Grupo

Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A., en adelante la “**Sociedad Dominante**”, es una sociedad española con C.I.F. A-86577996, constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada ante notario de Madrid el 26 de octubre de 2012, número 1.658 de protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 30.413, folio 36, sección 8ª, hoja M-547405, inscripción 1ª.

Con fecha 25 de julio de 2013 la Sociedad Dominante cambió su denominación social de Rutar Investments, S.A. (Sociedad Unipersonal), a la actual, mediante escritura otorgada ante notario e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid. En la misma fecha se elevó a público el acuerdo la decisión del entonces accionista único, Spanish Residential (REIT) Holdco S.à.r.l., relativa al acogimiento de la Sociedad Dominante al régimen especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (“**SOCIMI**”), regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre modificada por la Ley 16/2012 de 27 de diciembre (la “**Ley SOCIMI**”).

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

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

Con fecha 31 de julio de 2023 la Sociedad Dominante y todas las sociedades del Grupo Fidere han trasladado su domicilio social a la Calle Santiago de Compostela nº 94, tercera planta, 28035 Madrid.

La Sociedad Dominante tiene por objeto social:

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

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

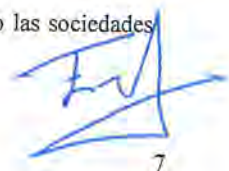
Asimismo, las Sociedades Dependientes tienen por objeto social la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

La Sociedad Dominante tiene sus acciones admitidas a cotización en el segmento BME Growth del BME MTF Equity (anteriormente, el Mercado Alternativo Bursátil – MAB) (el “BME Growth”) desde el 29 de junio de 2015.

En esa misma fecha, Spanish Residential (REIT) Holdco S.à.r.l. (accionista único de la Sociedad Dominante hasta ese momento) vendió parte de sus acciones en la Sociedad Dominante en el BME Growth perdiendo, por tanto, el carácter de unipersonal. A 30 de junio de 2023, el accionista con participación significativa en la Sociedad Dominante es Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à.r.l., con el 98,97% de las acciones.

El valor de cotización al 30 de junio de 2023 es de 40,6 euros por acción y el valor de cotización medio en el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2023 ha sido de 40,6 euros por acción.

La Sociedad Dominante y su grupo no tienen personal empleado a 30 de junio de 2023, teniendo las sociedades dependientes firmado un acuerdo de gestión con Testa Home, S.L. (Nota 16).



Régimen de SOCIMI

La Sociedad Dominante y sus 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 Yuncai Investments, S.L.U.), (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2016).
- **Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U.** (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2016).
- **Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U.** (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2016).
- **Fidere IP, S.L.U.** (anteriormente denominada Hercesa Intermediación y Patrimonios, S.L.) (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2017).
- **Fidere Vivienda 4, S.L.U.** (anteriormente denominada Dorado Directorship S.L.U.), (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2017).
- **Fidere IP 5, S.L.U.** (anteriormente denominada Gestora de Desarrollos y Arrendamientos S.L.U.), (acogimiento con efectos a partir de 1 de enero de 2017).

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 SOCIMI.

Adicionalmente, la entidad Fidere IP 6, S.L.U. (anteriormente denominada Inversiones Cacimba, S.L.U.) se acogió al régimen de Entidades Dedicadas al Arrendamiento de Vivienda (EDAV) con fecha efecto a partir de enero de 2017, la entidad Fidere Prysm, S.L.U. (anteriormente denominada Prygem Móstoles Vivienda Joven, S.L.U.) se acogió al régimen EDAV con efecto a partir de enero de 2011, la entidad Fidere Screen, S.L.U. (anteriormente denominada Summun Inversiones S.L.U.) se acogió al mismo régimen EDAV con fecha con efectos a partir 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 efectos a partir de enero de 2020. 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 citada Ley SOCIMI, modificado por la nueva Ley, establece los requisitos de inversión de las sociedades que opten por el régimen especial de las SOCIMI, a saber:

1. Las 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 SOCIMI.

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

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

Este porcentaje se calculará sobre el resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del Grupo Fidere según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de 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 SOCIMI, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.

- b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por el Grupo Fidere, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.
 - c) En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del Artículo 2 de esta Ley SOCIMI, deberán mantenerse en el activo del Grupo Fidere al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.
4. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.
 5. Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.
 6. El grupo deberá distribuir como dividendos, una vez cumplidos los requisitos mercantiles:
 - a) El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del Artículo 2 de la Ley 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 se establece en 5 millones de euros.

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

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

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

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, consideran que el Grupo Fidere está tomando las medidas necesarias para asegurar el cumplimiento de los requisitos exigidos por la Ley SOCIMI en el ejercicio 2023.

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

2.1. Marco normativo, imagen fiel y principios contables

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados del periodo comprendido entre el 1 de enero de 2023 y hasta el 30 de junio de 2023, se han obtenido a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y las sociedades dependientes.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022 fueron preparadas de acuerdo con el marco normativo de información financiera que se detalla a continuación, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo Fidere a 31 de diciembre de 2022 y de los resultados consolidados,



de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo Fidere durante el ejercicio terminado en dicha fecha.

- Código de Comercio y la restante legislación mercantil,
- Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea conforme a lo dispuesto por el Reglamento (CE) n° 1606/2002 del Parlamento Europeo y por la Ley 62/2003, de 31 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social, así como en las normas y circulares aplicables a la Comisión Nacional del Mercado de Valores,
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI),
- 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.

Dichas cuentas anuales consolidadas fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Fidere Patrimonio, SOCIMI, S.A. celebrada el 29 de junio de 2023.

Los presentes estados financieros intermedios resumidos consolidados han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, Información Financiera Intermedia, y han sido formulados por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante el 26 de octubre de 2023, para cumplir con los requisitos establecidos por la Circular 1/2020, de 30 de julio de 2020 y modificada por la Circular 2/2022, de 22 de julio de 2022 del BME Growth sobre "Información a suministrar por empresas incorporadas a negociación en el segmento BME Growth de BME MTF Equity".

De acuerdo con lo establecido por la NIC 34, la información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de actualizar el contenido de las últimas cuentas anuales consolidadas formuladas por el Grupo Fidere, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante el período y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022. Por lo tanto, los estados financieros intermedios resumidos consolidados a 30 de junio de 2023 no incluyen toda la información que requerirían unos estados financieros consolidados completos preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, por lo que los estados financieros intermedios resumidos consolidados adjuntos deberán ser leídos junto con las cuentas anuales consolidadas del Grupo Fidere correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022.

Los resultados consolidados y la determinación del patrimonio consolidado son sensibles a principios y políticas contables, criterios de valoración y estimaciones seguidos por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en la elaboración de los estados financieros consolidados resumidos. En este sentido, los principales principios y políticas contables y criterios de valoración utilizados se corresponden con los aplicados en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022, excepto por las normas e interpretaciones que entraron en vigor durante el primer semestre de 2023.

2.2. Bases de presentación de los estados financieros resumidos consolidados

Los estados financieros intermedios resumidos consolidados se han obtenido a partir de los registros contables de la Sociedad Dominante y de las sociedades 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 30 de junio de 2023 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo Fidere durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.

Dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de los estados financieros intermedios resumidos consolidados del Grupo Fidere en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 pueden diferir de los utilizados por algunas sociedades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogenizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las NIIF adoptadas por la Unión Europea.

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

2.2.1. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera efectivas a partir del 1 de enero de 2023

Durante el primer semestre de 2023 han entrado en vigor las siguientes normas, modificaciones de normas e interpretaciones que, en caso de resultar de aplicación, han sido adoptadas por el Grupo en la elaboración de los estados financieros intermedios resumidos consolidados:

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
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 derivado de activos y pasivos resultan de una única transacción como arrendamientos y obligaciones por desmantelamiento.	1 de enero de 2023
NIIF 17 Contratos de seguros	Remplaza a la NIIF 4 y recoge los principios de registro, valoración, presentación y desglose de los contratos de seguros con el objetivo de que la entidad proporcione información relevante y fiable que permita a los usuarios de la información financiera determinar el efecto que los contratos de seguros tienen en los estados financieros.	1 de enero de 2023
Modificación a la NIIF 17 Contratos de Seguros – Aplicación inicial de la NIIF 17 y NIIF 9. Información comparativa	Modificación de los requisitos de transición de la NIIF 17 para las aseguradoras que aplican la NIIF 17 y la NIIF 9 por primera vez al mismo tiempo.	1 de enero de 2023

Estas normas y modificaciones no han tenido un impacto significativo.

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

2.2.2. Normas no vigentes en el ejercicio 2023:

Las siguientes normas no estaban en vigor en el primer semestre de 2023, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de los estados financieros intermedios consolidados, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

Normas, Modificaciones e Interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificación a la NIC 1 Clasificación de pasivos como corrientes y no corrientes, y aquellos sujetos a covenants	Clasificación de pasivos como corrientes y no corrientes, y aquellos sujetos a covenants. Clarificaciones respecto a la presentación como corrientes o no corrientes de pasivos, y en particular de aquellos con vencimiento condicionado al cumplimiento de covenants.	1 de enero de 2024 (1)
Modificación a la NIIF 16 Pasivo por arrendamientos en una venta con arrendamiento posterior	Esta modificación aclara la contabilidad posterior de los pasivos por arrendamientos que surgen en las transacciones de venta y arrendamiento posterior.	1 de enero de 2024 (1)
Modificación a la NIC 7 y NIIF 7 Acuerdos de financiación con proveedores	Esta modificación introduce requisitos de desglose de información específicos de los acuerdos financieros con proveedores y sus efectos en los pasivos y flujos de efectivo de la empresa, incluyendo el riesgo de liquidez y gestión de los riesgos asociados.	1 de enero de 2024 (1)
Modificación a la NIC 12 Reforma Fiscal-Reglas Modelo Pilar 2	Esta modificación introduce una exención temporal obligatoria al reconocimiento de impuestos diferidos de NIC 12 Relacionados con la entrada en vigor del modelo impositivo internacional del Pilar 2. Incluye también requerimientos adicionales de desglose	1 de enero de 2023 (1)

(1) Pendiente de adoptar por la Unión Europea

A la fecha actual, el Grupo Fidere está evaluando los impactos que la aplicación futura de las normas con fecha de aplicación obligatoria a partir de 1 de enero de 2024 podría tener en los estados financieros consolidados una vez entren en vigor, si bien no se espera que dichos impactos puedan ser significativos.

2.3. Moneda funcional

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

2.4. Comparación de la información

Conforme a lo exigido en las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea, la información contenida en estos estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes a 30 de junio de 2023 se presenta a efectos comparativos con la información relativa al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 para la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada, estado de resultado global resumido consolidado, estado de flujos de efectivo resumido consolidado, estado de cambios en el patrimonio neto resumido consolidado, y al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 para el balance resumido consolidado.

2.5. Estimaciones contables realizadas

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

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

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

Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2022.

2.6. Activos y pasivos contingentes

Durante los seis primeros meses del ejercicio 2023 no se han producido cambios significativos en los principales activos y pasivos contingentes del Grupo Fidere.

2.7. Cambios en criterios contables y corrección de errores

En la elaboración de los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023, no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2022. Adicionalmente, no se han detectado errores que hayan supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022.

2.8. Estacionalidad de las operaciones

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

2.9. Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar en las notas explicativas de los estados financieros intermedios resumidos consolidados u otros asuntos, el Grupo Fidere, de acuerdo con la NIC 34, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.

2.10. Estado de flujos de efectivo resumidos consolidados

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

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

2.11. Medioambiente

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

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

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

3. Perímetro de consolidación

Con fecha 11 de mayo de 2023 la Sociedad Dominante ha vendido la totalidad de sus participaciones en las sociedades Anetorre Propco, S.L.U., Tourmalet Propco Investments 2015 y Pegarena Sub-socimi, S.L.U. por un precio de 1 euro cada una de las participaciones a las entidades vinculadas Anetorre Topco, S.á.r.l. (la primera de ellas) y Pirineos Super Topco, S.á.r.l. (las otras dos).

Las entidades adquirentes tenían concedidos préstamos participativos a las sociedades vendidas (Véase Nota 16). Estas entidades que han adquirido las participaciones son vinculadas del accionista mayoritario de la Sociedad Dominante.

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

El Grupo Fidere ha reconocido un resultado positivo por enajenación de estas sociedades en el epígrafe “Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada por importe de 22.343.042 euros.

Las sociedades del Grupo, a 30 de junio de 2023, son las que se detallan a continuación:

Sociedades dependientes

La Sociedad Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A., es cabecera de un grupo de sociedades, siendo por tanto sociedad dominante de las siguientes sociedades dependientes a 30 de junio de 2023 que forman el perímetro de consolidación:

Sociedad	Domicilio (*)	Actividad	Participaciones %	Método de consolidación
Fidere Vivienda, S.L.U.	Pº de la Castellana 257, Madrid	Arrendamiento de Viviendas	100% - directa	Integración Global
Fidere Vivienda 2, S.L.U.	Pº de la Castellana 257, Madrid	Arrendamiento de Viviendas	100% - directa	Integración Global
Fidere Vivienda 3, S.L.U.	Pº de la Castellana 257, Madrid	Arrendamiento de Viviendas	100% - directa	Integración Global
Fidere Vivienda 4, S.L.U.	Pº de la Castellana 257, Madrid	Arrendamiento de Viviendas	100% - directa	Integración Global
Fidere IP, S.L.U.	Pº de la Castellana 257, Madrid	Arrendamiento de Viviendas	100% - directa	Integración Global
Fidere IP 2 S.L.U.	Pº de la Castellana 257, Madrid	Arrendamiento de Viviendas	100% - directa	Integración Global
Fidere IP 3 S.L.U.	Pº de la Castellana 257, Madrid	Arrendamiento de Viviendas	100% - directa	Integración Global
Fidere IP 4 S.L.U.	Pº de la Castellana 257, Madrid	Arrendamiento de Viviendas	100% - directa	Integración Global
Fidere IP 5 S.L.U.	Pº de la Castellana 257, Madrid	Arrendamiento de Viviendas	100% - directa	Integración Global
Fidere IP 6 S.L.U.	Pº de la Castellana 257, Madrid	Arrendamiento de Viviendas	100% - directa	Integración Global
Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U.	Pº de la Castellana 257, Madrid	Arrendamiento de Viviendas	100% - directa	Integración Global
Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U.	Pº de la Castellana 257, Madrid	Arrendamiento de Viviendas	100% - directa	Integración Global
Fidere Comunidad, S.L.U.	Pº de la Castellana 257, Madrid	Arrendamiento de Viviendas	100% - directa	Integración Global
Fidere Projects, S.L.U.	Pº de la Castellana 257, Madrid	Arrendamiento de Viviendas	100% - directa	Integración Global
Fidere Screen, S.L.U.	Pº de la Castellana 257, Madrid	Arrendamiento de Viviendas	100% - directa	Integración Global
Fidere Pryisma, S.L.U.	Pº de la Castellana 257, Madrid	Arrendamiento de Viviendas	100% - directa	Integración Global

(*) Con fecha 31 de julio de 2023 la Sociedad Dominante y todas las sociedades del Grupo Fidere han trasladado su domicilio social a la Calle Santiago de Compostela nº 94, tercera planta, 28035 Madrid.

4. Información financiera 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 a 30 de junio de 2023 y su comparativa con el periodo anterior (30 de junio de 2022 para ingresos y gastos), es el de arrendamiento en el sector residencial destacando en las siguientes zonas geográficas: Comunidad de Madrid y Castilla la Mancha. Como consecuencia de esto, no es necesario desglosar la cuenta de pérdidas y ganancias por segmentos. En este sentido, el Grupo Fidere no presenta sus activos y pasivos de forma segmentada dado que esta información no es requerida por la dirección del Grupo a los efectos de la información de gestión que utiliza para su toma de decisiones.

5. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance resumido consolidado del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe, es la siguiente (en euros):

Periodo de seis meses finalizado a 30 de junio de 2023:

	Euros				
	Saldo al 31/12/2022	Adiciones/ Dotaciones	Bajas	Salidas del perímetro de consolidación	Saldo al 30/06/2023
Coste:					
Terrenos	173.972.996	-	(63.957)	(9.620.817)	164.288.222
Construcciones	403.292.407	5.108.859	(101.652)	(13.064.747)	395.234.867
Total coste	577.265.403	5.108.859	(165.609)	(22.685.564)	559.523.089
Amortización acumulada:					
Construcciones	(53.497.638)	(5.671.711)	11.680	1.250.197	(57.907.472)
Total amortización acumulada	(53.497.638)	(5.671.711)	11.680	1.250.197	(57.907.472)
Deterioro:					
Construcciones	(3.159.768)	-	-	3.159.768	-
Total deterioro	(3.159.768)	-	-	3.159.768	-
Inversiones inmobiliarias netas	520.607.997	(562.852)	(153.929)	(18.275.599)	501.615.617

El movimiento habido en este capítulo del balance resumido consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe, es la siguiente (en euros):

	Euros			
	Saldo al 31/12/2021	Adiciones/ Dotaciones	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	530.772.658	1.079.389	(11.244.050)	520.607.997

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

Adiciones

Las altas que han tenido lugar durante el primer semestre de 2023 corresponden a mejoras de las viviendas que configuran las inversiones inmobiliarias.

Bajas

Las bajas registradas en el periodo que transcurre desde el 1 de enero de 2023 al 30 de junio de 2023 se corresponden con la venta de varias viviendas.

El Grupo ha reconocido un resultado positivo por enajenación de estas viviendas en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada por importe de 286.736 euros que se corresponden con las ventas en el primer semestre del ejercicio 2023 descritas a continuación:

- La sociedad dependiente Fidere Gestión Vivienda, S.L.U. ha vendido una vivienda en las promociones sitas en Madrid por un importe total de 228.800 euros. El beneficio neto de las ventas ascendió a 152.730 euros, siendo el valor neto contable dado de baja a la fecha de la venta de 76.070 euros.
- La sociedad dependiente Fidere Vivienda 3, S.L.U. ha vendido una vivienda en las promociones sitas en Torrejón de Ardoz (Madrid) por un importe total de 133.507 euros. El beneficio neto de las ventas ascendió a 58.221 euros, siendo el valor neto contable dado de baja a la fecha de la venta de 75.286 euros.

El resto del importe del resultado por enajenaciones se corresponden a ajustes por diferencias en las provisiones de facturas asociadas a las ventas de viviendas realizadas en el ejercicio anterior.

Salidas del perímetro de consolidación

Las salidas del perímetro de consolidación registradas en el periodo que transcurre desde el 1 de enero de 2023 al 30 de junio de 2023 se corresponden con la venta de la totalidad de las participaciones de varias sociedades del Grupo (véase Nota 3).

Deterioro de valor

El Grupo valora las inversiones inmobiliarias conforme al criterio de coste (valor neto contable) de acuerdo con la norma de valoración descrita en las Nota 4.2 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022.

El Grupo procedió a valorar a 31 de diciembre de 2022 la totalidad de sus inmuebles, realizando una tasación externa por un experto independiente. Como consecuencia de dicha valoración, no ha sido necesaria la dotación de deterioros a 31 de diciembre de 2022. A 30 de junio de 2023 el Grupo no ha identificado indicios de deterioro de las inversiones inmobiliarias. El Grupo Fidere procederá a realizar una nueva valoración de la totalidad de la cartera a 31 de diciembre de 2023.

El detalle de los metros cuadrados sobre rasante (viviendas y locales no vinculados) de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo a 30 de junio de 2023 es el siguiente:

Sociedad	M2 a 30/06/2023
Fidere Comunidad, S.L.U.	17.923
Fidere Gestión Vivienda, S.L.U.	33.862
Fidere Gestión Vivienda 2, S.L.U.	28.249
Fidere IP, S.L.U.	12.311
Fidere IP2, S.L.U.	24.342
Fidere IP3, S.L.U.	28.704
Fidere IP5, S.L.U.	25.270
Fidere IP6, S.L.U.	7.075
Fidere Projects, S.L.U.	5.105
Fidere Prysm, S.L.U.	4.368
Fidere Screen, S.L.U.	31.494
Fidere Vivienda, S.L.U.	95.701
Fidere Vivienda 2, S.L.U.	43.878
Fidere Vivienda 3, S.L.U.	37.434
Fidere Vivienda 4, S.L.U.	-
TOTAL	395.716

A 30 de junio de 2023, el grado de ocupación medio de los activos del Grupo Fidere destinados al arrendamiento es del 94,8% en base a los metros cuadrados arrendados (91% a 31 de diciembre de 2022).

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

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Al cierre del periodo finalizado el 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 no hay ningún elemento de las inversiones inmobiliarias completamente amortizado.

Los ingresos derivados de las rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo durante los semestres finalizados el 30 de junio 2023 y 30 de junio de 2022 han ascendido a 24.033.583 euros y 22.859.909 euros, respectivamente.

Asimismo, a 30 de junio de 2023 no existía ningún tipo de restricción para la realización de nuevas inversiones inmobiliarias ni para el cobro de los ingresos derivados de las mismas, así como tampoco en relación con los recursos obtenidos de una posible enajenación.

No existen compromisos de compra de inversiones inmobiliarias ni elementos fuera del territorio nacional al 30 de junio de 2023 ni 31 de diciembre de 2022.

Tal y como se indica en la Nota 12, todos los activos inmobiliarios de las sociedades con deuda sindicada se encuentran hipotecados a 30 de junio de 2023.

La política del Grupo Fidere es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos las inversiones inmobiliarias. A 30 de junio de 2023, el consejo de administración de la Sociedad Dominante estima que la cobertura de estas pólizas es suficiente.

6. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Bajo este epígrafe se incluye el efectivo y otros activos líquidos del Grupo Fidere en caja, en bancos y depósitos a corto plazo con un vencimiento de tres o menos meses. El valor contable de estos activos es igual a su valor razonable. A 30 de junio de 2023, el saldo del epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" asciende a 50.536.649 euros (48.036.086 euros a 31 de diciembre del 2022).

7. Arrendamientos

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

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

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

	Euros (*)	
	30/06/2023	31/12/2022
Hasta un año	46.886.509	44.765.885
Entre uno y cinco años	188.807.157	183.603.887
Más de cinco años	11.189.960	11.333.333
Total	246.883.626	239.703.105

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

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

8. Gestión de riesgos financieros e instrumentos financieros

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

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

a) Riesgo de mercado

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

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

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

b) Riesgo de crédito

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

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

A continuación, se detallan los vencimientos estimados de los activos financieros del Grupo Fidere (sin considerar los saldos con empresas vinculadas) reflejados en el balance resumido consolidado al 30 de junio 2023 y 31 de diciembre de 2022. Las tablas adjuntas reflejan el análisis de dichos vencimientos de los activos financieros al 30 de junio 2023 y 31 de diciembre de 2022:

Ejercicio finalizado a 30 de junio de 2023

	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
Derivados	-	-	-	11.998	11.998
Fianzas y depósitos	-	-	12.356	3.428	15.784
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	3.580	-	-	-	3.580
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	50.537	-	-	-	50.537
	54.239	-	12.356	15.426	81.899

(*) Los importes del cuadro anterior no incluyen las inversiones con empresas vinculadas.

Ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2022:

	Miles de Euros (*)				
	Menos de 3 Meses	Más de 3 Meses y Menos de 6 Meses	Más de 6 Meses y Menos de 1 Año	Más de 1 Año	Total
Fianzas y depósitos	-	-	12.091	3.245	15.336
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	2.441	-	-	-	2.441
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	48.036	-	-	-	48.036
	50.477	-	12.091	3.245	65.813

(*) Los importes del cuadro anterior no incluyen las inversiones con empresas vinculadas.

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.

La situación de liquidez del Grupo Fidere ha mejorado como consecuencia de la refinanciación formalizada con fecha 28 de abril de 2023, donde el Grupo y las entidades financieras han formalizado un nuevo contrato de financiación sindicado a largo plazo por importe de 426.000.000 euros, además de una línea de crédito de 14.000.000 euros (véase Nota 12).

A continuación, se detalla la exposición del Grupo Fidere al riesgo de liquidez al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022. Las tablas adjuntas reflejan el análisis de los pasivos financieros por fechas contractuales de vencimientos remanentes.

Ejercicio terminado al 30 de junio de 2023

	Miles de Euros (*)		
	Menos de 1 Año	Más de 1 Año	Total
Pasivos financieros con entidades de crédito (sin gastos de formalización)	3.993	406.364	410.357
Otros pasivos- fianzas y depósitos	41	11.059	11.100
Otros pasivos - Dividendo activo a pagar	375	-	375
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (sin incluir saldos con la Administración Pública)	20.006	-	20.006
	24.415	417.423	441.838

(*) Los importes del cuadro anterior no incluyen las deudas con empresas vinculadas.

Ejercicio terminado al 31 de diciembre 2022

	Miles de Euros (*)		
	Menos de 1 Año	Más de 1 Año	Total
Pasivos financieros con entidades de crédito (sin gastos de formalización)	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
	394.120	10.868	404.988

(*) Los importes del cuadro anterior no incluyen las deudas con empresas vinculadas.

d) Riesgo de solvencia

A 30 de junio de 2023 el endeudamiento financiero bruto bancario del Grupo ascendía a 359.820 miles de euros tal como se muestra en el siguiente cuadro:

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

	Miles de Euros	
	30.06.2023	31.12.2022
Deuda financiera bruta bancaria:		
Préstamos e intereses pendientes de pago	410.357	387.811
Tesorería y equivalentes	(50.537)	(48.036)
Endeudamiento financiero neto bancario	359.820	339.775

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

La Sociedad Dominante gestiona el riesgo de tipo de interés a través de la contratación de instrumentos financieros derivados de cobertura. Al 30 de junio de 2023 el valor razonable del instrumento de cobertura es de 11.997.698 euros. El objetivo de la contratación de este derivado cubrir el riesgo de tipo de interés fijando el Euribor a 3 meses al 2,25%. (Véase Nota 10.1).

g) Riesgo fiscal

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

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

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

En el caso de que la Sociedad Dominante no cumpliera con los requisitos establecidos en el Régimen o la junta de Accionistas de dichas Sociedades no aprobasen la distribución de dividendos propuesta por el consejo de administración, hubiera sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada ley, no estarían cumpliendo con la misma, y por tanto deberán tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las 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 ha implementado un plan de reducción de emisiones de cinco años para la cartera de activos inmobiliarios en propiedad, con el objetivo de reducir las emisiones para los activos en propiedad en un 30% para el ejercicio 2025.

El consejo de administración de la Sociedad Dominante estima que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental al 30 de junio de 2023.

9. Patrimonio Neto

9.1. Capital

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el capital social de la Sociedad Dominante asciende a 10.074.324 euros, representado por 10.074.324 acciones de un euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

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

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el accionista con participación significativa en la Sociedad Dominante es Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l., con el 98,97% de las acciones.

El valor de cotización del Grupo Fidere al 30 de junio de 2023 ha sido de 40,6 euros por acción (40,6 euros al 31 de diciembre de 2022), y el valor de cotización medio en el primer semestre del ejercicio 2023 ha sido de 40,6 euros por acción (34,2 euros en el ejercicio 2022).

9.2. Reserva legal y otras reservas

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

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

A 30 de junio de 2023, la reserva legal de la Sociedad Dominante está totalmente constituida.

9.3. Aportaciones de socios

A 31 de diciembre de 2022 el epígrafe de "Otras aportaciones de socios" ascendía a 77.478.966 euros

A 30 de junio de 2023 el epígrafe de "Otras aportaciones de socios" asciende a 45.813.722 euros tras la distribución por importe de 31.665.729 aprobada por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante el 29 de junio de 2023.

9.4. Reservas en sociedades consolidadas por integración global

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



	Euros	
	30/06/2023	31/12/2022
Reservas en Sociedades Consolidadas por integración global:		
Fidere Vivienda, S.L.U.	(6.056.160)	(5.996.675)
Fidere Vivienda 2, S.L.U.	(6.154.847)	(4.692.890)
Fidere Vivienda 3, S.L.U.	(3.113.921)	(2.558.584)
Fidere Vivienda 4, S.L.U.	(3.946.210)	(5.920.471)
Fidere IP, S.L.U.	122.973	485.029
Fidere IP 2, S.L.U.	957.552	1.779.133
Fidere IP 3, S.L.U.	5.901.333	6.069.841
Fidere IP 4, S.L.U.	(25.723.729)	(24.266.820)
Fidere IP 5, S.L.U.	214.368	(297.717)
Fidere IP 6, S.L.U.	(970.488)	(804.217)
Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U.	(4.005.246)	(2.834.656)
Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U.	(3.420.971)	(942.810)
Fidere Comunidad, S.L.U.	(1.480.977)	(1.118.970)
Fidere Projects, S.L.U.	(174.466)	(585.325)
Fidere Screen, S.L.U.	(3.830.263)	(2.608.999)
Fidere Pysma, S.L.U.	1.223.837	1.466.727
Anetorre Propco, S.L.U.	-	(5.079.630)
Tourmalet Propco Investments 2015, S.L.U.	-	(4.135.028)
Pegarena Sub-Socimi, S.L.U.	-	(2.561.063)
Total	(50.457.215)	(54.603.125)

9.5. Beneficio por acción

Resultado básico por acción

Las ganancias por acciones básicas se calculan dividiendo el beneficio del ejercicio atribuible a los accionistas ordinarios de la Sociedad Dominante entre el número medio de acciones ordinarias en circulación con fecha 30 de junio de 2023.

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

	Euros	
	30/06/2023	30/06/2022
Beneficio (Pérdida) del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la Sociedad Dominante	14.422.107	27.923.389
Nº medio ponderado de acciones ordinarias en circulación (en títulos)	10.074.324	10.074.324
Ganancias (Pérdidas) por acción básicas	1,43	2,77

Resultado diluido por acción

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

A 30 de junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 el resultado básico por acción de las actividades continuadas coincide con el diluido por no darse estas circunstancias.

Política de distribución de dividendos

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

Las SOCIMI están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses posteriores a la finalización de cada ejercicio, en la forma siguiente:

- 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.

- c) Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos.

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

Con fecha 29 de junio de 2023, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó la distribución del resultado de la Sociedad Dominante según la propuesta formulada por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, con fecha 30 de marzo de 2023. Con fecha 29 de junio de 2023 Spanish Residential (REIT) Holdco, S.á.r.l., como accionista mayoritario de la Sociedad Dominante decidió que los dividendos distribuidos durante el ejercicio que le correspondiesen según su capital se le abonasen en especie de la siguiente forma:

- Mediante la compensación total del derecho de crédito que la Sociedad Dominante ostentaba frente a Spanish Residential (REIT) Holdco S.á r.l. por importe de 2.829.517,82 euros en virtud de un contrato de préstamo de fecha 9 de junio de 2022.
- Mediante la compensación parcial del derecho de crédito que la Sociedad Dominante ostentaba frente Spanish Residential (REIT) Holdco S.á r.l. por importe de 34.320.435 euros en virtud de un contrato de préstamo de fecha 8 de junio de 2022, produciéndose como consecuencia del pago en especie del dividendo, la extinción de dicho derecho de crédito por confusión por un importe de 2.971.264,04€.

Por otro lado, con fecha 7 de julio de 2023 se ha procedido a la liquidación del dividendo distribuido a los minoritarios, por lo que, a 30 de junio de 2023, dicho dividendo pendiente de pago se encontraba registrado en el epígrafe "Otros pasivos financieros a corto plazo" del balance resumido consolidado adjunto.

La distribución es la siguiente:

(Euros)	
Base de reparto:	
Beneficio obtenido en el ejercicio	20.859.357
Distribución:	
Dividendo a cuenta 2022	15.000.000
Dividendo	5.859.357
	20.859.357

9.6 Ajustes por cambio de valor

El saldo registrado en la cuenta "Ajustes por cambio de valor" del patrimonio neto del balance a 30 de junio de 2023 se corresponde con el cambio de valor del instrumento financiero contratado (véase Nota 10.1).

10. Inversiones Financieras a Largo y Corto plazo.

Los saldos incluidos bajo estos epígrafes a 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 son los siguientes:



	Euros	
	30/06/2023	31/12/2022
A largo plazo:		
<i>A valor razonable:</i>		
Derivados	11.997.698	-
<i>A coste amortizado:</i>		
Otros activos financieros	3.427.731	3.244.646
A corto plazo:		
<i>A coste amortizado:</i>		
Créditos a empresas del grupo (Nota 16)	121.805	37.409.884
Otros activos financieros	12.230.802	12.091.062
Total	27.778.036	52.745.592

Fianzas y depósitos

El Grupo Fidere registra en el epígrafe "Otros activos financieros a largo plazo" las fianzas recibidas de las viviendas arrendadas y depositadas por la Sociedad ante el Instituto de la Vivienda de cada comunidad autónoma, mediante régimen especial concertado cuyo importe a 30 de junio de 2023 asciende a 3.427.731 euros (3.244.646 euros a 31 de diciembre de 2022).

Créditos a empresas del grupo

A 30 de junio del 2023, el importe de "Créditos a empresas del grupo" del activo corriente asciende a 121.805 euros (37.409.884 euros a 31 de diciembre de 2022), 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 16). Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l. decidió que los dividendos distribuidos con cargo al resultado del ejercicio 2022 (Véase Nota 9.3 y 9.5) se utilizasen para compensar este crédito.

Otros activos financieros a corto plazo

A 30 de junio de 2023, el Grupo registra en el epígrafe "Otros activos financieros a corto plazo" 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 IP4, 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.

10.1 Derivados

El Grupo Fidere registra en el epígrafe "Derivados" el instrumento de cobertura contratado en el momento de la formalización del nuevo préstamo del ejercicio para cubrirse frente a las fluctuaciones del Euribor. Dicho instrumento de cobertura se ha contratado a un tipo fijo del 2,25% hasta la primera fecha de finalización del préstamo (Nota 12):

Titular	Euros								
	Tipo	Vencimiento	Tipo Interés	Nocional	Prima	Valor Razonable	Activo	Patrimonio Neto	Pérdidas y Ganancias Gastos / (Ingreso)
Credit Agricole Corporate and Investment Bank BNP Paribas	Swap	16/05/2025	2,25%	213.000.000	3.819.000	5.998.849	5.998.849	2.122.534	(57.315)
	Swap	15/05/2025	2,25%	213.000.000	3.873.000	5.998.849	5.998.849	2.067.723	(58.126)
				426.000.000	7.692.000	11.997.698	11.997.698	4.190.257	(115.441)

Para la determinación del valor razonable de los derivados de tipo de interés, el Grupo Fidere utiliza el descuento de los flujos de caja en base a los implícitos determinados por la curva de tipo de interés del euro según las condiciones de mercado en la fecha de valoración.

Estos instrumentos financieros se han clasificados como de nivel 2 según la jerarquía de cálculo establecida en la NIIF 7.

A 30 de junio de 2023, el Grupo tenía contratados derivados de tipo de interés por valor razonable de 11.997.698 euros, sobre los cuales el Grupo ha optado por la contabilidad de coberturas de flujos de efectivo que permite la NIC 39 "Instrumentos financieros: Reconocimiento y valoración", designando adecuadamente las relaciones de cobertura en las que estos derivados son instrumentos de cobertura de la financiación utilizada por el Grupo, neutralizando las variaciones de flujos por pagos de intereses fijando el tipo variable a pagar por la misma. Dichas relaciones de cobertura son altamente eficaces de manera prospectiva y retrospectiva, de forma acumulada, desde la fecha de designación.

Al 30 de junio de 2023, el Grupo tiene registrado en el patrimonio neto un importe total de 4.190.257 euros correspondientes a la variación del valor razonable de los derivados que cumplen estos requisitos. Asimismo, durante los primeros seis meses del ejercicio 2023 se ha devengado intereses por estos derivados por importe de 115.441 euros, reconocidos en el epígrafe "gastos financieros" de la cuenta de resultados resumida consolidada correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.

Como consecuencia de la solicitud, por parte de la Sociedad Dominante, con fecha 25 de julio de 2013, del acogimiento al Régimen fiscal especial propio de las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (el Régimen de SOCIMIs) previsto en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (Ley de SOCIMIs), la Sociedad ha procedido a registrar en Patrimonio Neto los valores razonables de los derivados sin efecto fiscal.

El Grupo ha realizado un ajuste en las técnicas de valoración para la obtención del valor razonable de sus derivados. El Grupo incorpora un ajuste de riesgo de crédito bilateral con el objetivo de reflejar tanto el riesgo propio como de la contraparte en el valor razonable de los derivados. La metodología aplicada por el Grupo ha sido la del descuento de flujos considerando una tasa de descuento afectada por el riesgo propio estos instrumentos financieros.

Para el cálculo del valor razonable de los derivados financieros el Grupo ha aplicado metodologías de valoración de amplia aceptación en el mercado, que recogen la exposición actual y futura esperada, ajustada por la probabilidad de impago y por la pérdida potencial o severidad en caso de incumplimiento del contrato.

La exposición actual y esperada en el futuro se estima en base a la simulación de escenarios de movimientos en las variables del mercado, como son las curvas de tipos de interés, tipo de cambio y volatilidades en función de las condiciones del mercado en la fecha de valoración.

Para las valoraciones de los derivados a valor razonable el Grupo tiene contratado los servicios de Chatham Financial Europe Ltd.

La Sociedad ha cumplido con los requisitos para poder clasificar dichos instrumentos financieros como de cobertura a efectos contables. En concreto, han sido designados formalmente como tales, y se ha verificado que la cobertura resulta eficaz.

11. Provisiones a corto plazo

11.1. Provisiones a corto plazo

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

En virtud de dicho expediente, la AEAT 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. (en liquidación) como responsable solidario por las deudas liquidadas al Grupo Isolux Corsán. Frente a dicho acuerdo, Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación), interpuso reclamación económico-administrativa ante el Tribunal Económico-Administrativo Central (TEAC). El 14 de junio de 2021 le fue notificada a Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación) 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, S.L.U. (en liquidación), 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, S.L.U. (en liquidación) 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, S.L.U. (en liquidación) 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, S.L.U. (en liquidación) presentó escrito de conclusiones que se encuentra pendiente de resolución.
- El 31 de agosto de 2021, le fue notificado a Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación) 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, S.L.U. (en liquidación) 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, S.L.U. (en liquidación), 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, S.L.U. (en liquidación) 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, S.L.U. (en liquidación) 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, S.L.U. (en liquidación) 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, S.L.U. (en liquidación) 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, S.L.U. (en liquidación) 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 Grupo mantiene registrada una provisión por importe de 13.600.000 euros (mismo importe al cierre del ejercicio 2022) para cubrir el riesgo descrito en esta nota. 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, 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.



FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

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.

12. Pasivos financieros corrientes y no corrientes

Los saldos de las cuentas de estos epígrafes, a 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, son los siguientes (en euros):

	30/06/2023	31/12/2022
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	406.363.562	-
Subvenciones de capital (Nota 14)	6.213.361	6.296.241
Otros pasivos financieros	4.845.343	4.571.742
Deudas con empresas asociadas a largo plazo (Nota 16)	101.011.076	133.007.907
Total Deudas a largo plazo	518.433.342	143.875.890
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	3.993.773	387.811.157
Subvenciones de capital (Nota 14)	41.441	82.881
Otros pasivos financieros	374.648	175.483
Deudas con empresas asociadas a corto plazo (Nota 16)	4.023.208	30.593.424
Total Deudas a corto plazo	8.433.070	418.662.945
Total Deudas financieras a corto y largo plazo	526.866.412	562.538.835

El valor razonable de la deuda financiera no difiere de su valor contable al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022. La totalidad de la deuda financiera se contabiliza a coste amortizado.

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Deudas con entidades de crédito a largo y corto plazo

La deuda registrada por el Grupo a 30 de junio de 2023 se desglosa de la siguiente manera:

Sociedad	Fecha inicio	Último vencimiento	Nominal	Euros Gastos de formalización	Intereses pendientes de pago a 30/06/2023
Préstamo:					
Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U.	28/04/2023	28/04/2025	48.768.412	(2.247.976)	457.207
Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U.	28/04/2023	28/04/2025	34.105.192	(1.572.076)	319.738
Fidere Vivienda, S.L.U.	28/04/2023	28/04/2025	99.660.316	(4.593.835)	934.321
Fidere Vivienda 2, S.L.U.	28/04/2023	28/04/2025	40.949.944	(1.887.585)	383.908
Fidere Vivienda 3, S.L.U.	28/04/2023	28/04/2025	32.816.576	(1.512.678)	307.657
Fidere IP, S.L.U.	28/04/2023	28/04/2025	11.019.872	(507.960)	103.312
Fidere IP 2, S.L.U.	28/04/2023	28/04/2025	32.394.902	(1.493.241)	303.704
Fidere IP 3, S.L.U.	28/04/2023	28/04/2025	28.374.284	(1.307.911)	266.010
Fidere IP 5, S.L.U.	28/04/2023	28/04/2025	35.028.605	(1.614.641)	328.395
Fidere IP 6, S.L.U.	28/04/2023	28/04/2025	6.636.356	(305.902)	62.216
Fidere Comunidad, S.L.U.	28/04/2023	28/04/2025	14.300.323	(659.172)	134.066
Fidere Projects, S.L.U.	28/04/2023	28/04/2025	5.702.164	(262.840)	53.458
Fidere Screen, S.L.U.	28/04/2023	28/04/2025	31.528.978	(1.453.326)	295.586
Fidere Pryisma, S.L.U.	28/04/2023	28/04/2025	4.714.076	(217.295)	44.195
TOTAL			426.000.000	(19.636.438)	3.993.773

La deuda registrada por el Grupo a 31 de diciembre de 2022 se desglosa de la siguiente manera:

Sociedad	Fecha inicio	Último vencimiento	Euros	
			Nominal	Pendiente a 31/12/2022
Préstamo:				
Fidere Gestión de Vivienda, S.L.U.	19/04/2018	15/08/2023	42.227.665	39.464.129
Fidere Gestión de Vivienda 2, S.L.U.	19/04/2018	15/08/2023	81.232.710	40.822.100
Fidere Vivienda, S.L.U.	19/04/2018	15/08/2023	100.035.278	93.475.530
Fidere Vivienda 2, S.L.U.	19/04/2018	15/08/2023	53.002.126	49.530.506
Fidere Vivienda 3, S.L.U.	19/04/2018	15/08/2023	46.545.786	38.697.610
Fidere Vivienda 4, S.L.U.	19/04/2018	15/08/2023	55.145.400	-
Fidere IP, S.L.U.	19/04/2018	15/08/2023	13.912.834	12.694.232
Fidere IP 2, S.L.U.	19/04/2018	15/08/2023	38.509.920	35.670.725
Fidere IP 3, S.L.U.	19/04/2018	15/08/2023	38.937.270	34.997.890
Fidere IP 6, S.L.U.	19/04/2018	15/08/2023	8.463.476	7.926.291
Fidere Comunidad, S.L.U.	19/04/2018	15/08/2023	32.228.725	17.412.845
Fidere Patrimonio SOCIMI, S.L.U.	19/04/2018	15/08/2023	4.327.833	17.119.299
TOTAL			514.569.023	387.811.157

a) Deudas con entidades de créditos

A 30 de junio de 2023 el Grupo Fidere registraba en el epígrafe "Deudas con entidades de crédito a largo plazo" el préstamo sindicado con garantía hipotecaria otorgado a la Sociedad Dominante y a alguna de sus filiales.

Con fecha 28 de abril de 2023 el Grupo y las entidades financieras (BNP Paribas, Citibank Europe Plc, Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, Sucursal en España) han formalizado un nuevo contrato de financiación sindicado a largo plazo por importe de 426.000.000 euros, además de una línea de crédito de 14.000.000 euros. En el momento de la formalización del préstamo la Sociedad Dominante ha suscrito un instrumento de cobertura a un tipo fijo del 2,25% hasta la primera fecha de finalización del préstamo. El valor razonable de este instrumento de cobertura a 30 de junio de 2023 es de 11.997.698 euros.

El vencimiento inicial del préstamo sindicado se establece en 2 años ampliable por 3 plazos sucesivos de un año cada uno de ellos (esto es, hasta un máximo de 5 años) con sujeción al cumplimiento de determinadas condiciones. Si bien la fecha de vencimiento inicial del préstamo sindicado se establece en agosto de 2025, la Sociedad tiene la opción de prorrogar su vencimiento por tres periodos anuales adicionales hasta abril de 2028, cumpliendo las siguientes condiciones:

- a) i) La Sociedad debe comunicar la intención de renovación entre 30 y 90 días con anterioridad a la fecha del vencimiento.
- b) ii) La Sociedad no debe haber incurrido en impagos de deuda o haber declarado insolvencia.
- c) iii) A fecha de renovación, la Sociedad debe suscribir una cobertura cuyo nocional cubra el importe dispuesto y cuyo vencimiento debe ser el mismo día o con posterioridad de la primera fecha de vencimiento extendida.

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

- (i) El tipo de interés aplicable es el EURIBOR más un margen del 2,50%. Los intereses se devengarán diariamente y se pagarán trimestralmente, en los meses de febrero, mayo, agosto y noviembre.
- (ii) La financiación sindicada 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. Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante han evaluado que dichos ratios se cumplen a 30 de junio de 2023 y no prevén que se vayan a incumplir en los próximos ejercicios.
- (iii) Adicionalmente el Grupo aportó activos como garantía hipotecaria para la devolución del préstamo.

Como resultado de esta nueva financiación, el Grupo ha cancelado la totalidad del préstamo sindicado que había registrado a 31 de diciembre de 2022. Asimismo, el contrato de financiación prevé un tramo adicional de 25 millones de euros sujeto a determinadas condiciones previstas en el contrato de financiación.

Al 30 de junio de 2023 los gastos de formalización de deuda se presentan minorando el saldo de "Deudas con entidades de crédito a largo plazo" que asciende a 19.636.438 euros. Durante los primeros seis meses del ejercicio 2023, el Grupo ha imputado 1.041.745 euros en el epígrafe "Gastos financieros por deudas con terceros" de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.

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 resumido consolidado adjunto, el Grupo registra el importe de los intereses devengados y pendientes de pago por importe de 3.993.773 euros.

Los gastos financieros derivados de las deudas con entidades de crédito ascienden a 10.645.373 euros en el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2023 y se encuentran registrados en el epígrafe "Gastos financieros por deudas con terceros" de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada adjunta. A 30 de junio de 2023 el Grupo tiene contabilizados 9.453.822 euros de intereses devengados.

Otros pasivos financieros

El epígrafe "Otros pasivos financieros a largo plazo" incluye a 30 de junio de 2023 un importe de 4.845.343 euros correspondientes a las fianzas recibidas de clientes relacionadas con los alquileres (4.571.742 euros a 31 de diciembre de 2022).

El epígrafe "Otros pasivos financieros a corto plazo" incluye a 30 de junio de 2023 un importe de 374.648 euros en concepto de dividendo pendiente de pago y un importe de 0 euros en concepto de otras deudas a corto plazo con terceros (175.483 euros a 31 de diciembre de 2022). Con fecha 7 de julio de 2023 se ha procedido a la liquidación del mencionado dividendo.

Otras deudas

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

El detalle por vencimientos al 30 de junio de 2023 de los pasivos financieros es el siguiente:



Ejercicio 2023	Segundo semestre 2023	2024	2025	2026 y siguientes	No determinado	Total
Deudas con entidades de crédito	3.993.773	-	-	406.363.562	-	410.357.335
Subvenciones de capital	41.441	82.881	82.881	6.047.598	-	6.254.801
Otros pasivos financieros	374.648	-	-	-	4.845.343	5.219.991
Otras deudas	-	-	-	-	-	-
Total	4.409.862	82.881	82.881	412.411.160	4.845.343	421.832.127

13. Administraciones públicas y situación fiscal

13.1. Saldos con las Administraciones Públicas

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

	Euros	
	30/06/2023	31/12/2022
Saldos deudores no corrientes:		
Activos por impuesto diferido	10.083	10.083
Saldos deudores corrientes:		
Activos por impuesto corriente	-	-
Hacienda Pública deudora por IS	134.682	595.178
Hacienda Pública deudora por IVA	491	49.822
Hacienda Pública deudora por retenciones practicadas	3.011	48.824
Hacienda Pública por otras Retenciones	36.216	33.748
Total	184.483	737.655
Saldos acreedores corrientes:		
Pasivos por impuesto corriente	216.523	236.380
Hacienda Pública acreedora otros (IBI, IAE)	539.735	28.285
Hacienda Pública acreedora por IVA	229.812	54.744
Hacienda Pública IVA repercutido	-	9.267
Hacienda Pública acreedora por IRPF	89.388	79.435
Total	1.075.458	408.111

13.2. Conciliación del resultado contable y la base imponible fiscal

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades del Grupo a 30 de junio de 2023 y 30 de junio de 2022 es la siguiente (en euros):

	Euros	
	30/06/2023	30/06/2022
Resultado contable antes de impuestos	14.422.107	27.923.389
Ajustes positivos	-	-
Resultado contable antes de impuestos ajustado	14.422.107	27.923.389
Base imponible fiscal	14.422.107	27.923.389
Base imponible 0%	14.422.107	27.923.389
Base imponible 25%	-	-
Cuota fiscal 0%	-	-
Cuota fiscal 25%	-	-
Gasto por Impuestos sobre beneficios	-	-

13.3. Activos por impuesto diferido registrados

El movimiento habido en este epígrafe del estado de situación financiera consolidado durante el primer semestre del ejercicio 2023, así como la información más significativa que afecta a los mismos ha sido el siguiente:

	Euros	
	30.06.2023	31.12.2022
Activos por impuesto diferido:		
Bases imponibles negativas	10.083	10.083
	10.083	10.083

Los activos por impuesto diferido indicados anteriormente han sido registrados en el balance resumido consolidado al 30 de junio de 2023 por considerar el consejo de administración de la Sociedad Dominante que, conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros del Grupo Fidere, incluyendo determinadas actuaciones de planificación fiscal, es probable que dichos activos sean recuperados.

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

Al 30 de junio de 2023 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. y Fidere Pryisma, S.L.U., que están acogidas al régimen EDAV con efecto desde el 1 de enero de 2017, Fidere IP 4, S.L.U. (en liquidación) que ha renunciado al régimen SOCIMI con efectos desde el 1 de enero de 2018, Fidere Screen, S.L.U., Fidere Projects, S.L.U., Fidere Pryisma, S.L.U., y las sociedades Fidere IP 2, S.L.U. y Fidere IP 3, S.L.U., que han renunciado al régimen SOCIMI con efectos desde el 1 de enero de 2020. Por tanto, estas sociedades tributarán bajo el régimen general del Impuesto sobre Sociedades en el ejercicio 2023. Asimismo, las rentas generadas por los inmuebles en los que se hubiera incumplido el requisito de permanencia estarán igualmente sujetas al régimen general del Impuesto sobre Sociedades.

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

13.4 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

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

Al cierre del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 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).

Con fecha 21 de septiembre de 2023, Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. ha recibido comunicación de inicio de actuaciones inspectoras en virtud de la cual se informa a la Sociedad del inicio de un procedimiento inspector, de carácter general, en relación con el Impuesto sobre Sociedades -ejercicios 2020 y 2021-, el Gravamen Especial Dividendos SOCIMI -ejercicios 2020 y 2021-, y las retenciones a cuenta e imposición de no residentes -ejercicios 2020 y 2021-. A fecha de emisión de las presentes cuentas semestrales, no se dispone de información sobre los potenciales impactos que de la misma pudieran derivarse.

El consejo de administración de la Sociedad Dominante considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

14. Subvenciones de Capital

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

El movimiento de este epígrafe a 30 de junio de 2023 ha sido el siguiente:

		Euros			
	31/12/2022	Altas	Traspasos	Aplicaciones	30/06/2023
Subvenciones a largo plazo (Nota 12)	6.213.361	-	-	-	6.213.361
Subvenciones a corto plazo (Nota 12)	82.881	-	-	(41.440)	41.441
Total	6.296.242	-	-	(41.440)	6.254.802

En este sentido, durante el ejercicio 2023 se ha imputado como ingreso un importe de 41.441 euros en el epígrafe de “Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras”, de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada adjunta.

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

A 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre del 2022 el Grupo había cumplido con todos los requisitos necesarios para la percepción y disfrute de las subvenciones detalladas anteriormente.

15. Ingresos y gastos

15.1. Importe neto de la cifra de negocios

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

La distribución de ingresos por mercado geográfico de la Sociedad a 30 de junio de 2023 y 30 de junio 2022 es la siguiente:

Zona	Euros	
	30/06/2023	30/06/2022
	Ingresos	Ingresos
Comunidad de Madrid	23.807.744	22.591.622
Cataluña	-	180
Castilla La Mancha	225.839	197.643
Andalucía	-	41.542
Comunidad Valenciana	-	28.922
Total	24.033.583	22.859.909

15.2. Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe a 30 de junio de 2023 y 30 de junio de 2022 es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2023	30/06/2022
Reparaciones y conservación	2.542.435	2.147.738
Servicios de profesionales independientes	6.242.054	2.317.800
Servicios profesionales con entidades vinculadas (Nota 16)	3.674.495	3.492.536
Prima de seguros	73.027	126.857
Servicios bancarios y similares	107.394	93.148
Publicidad	5.289	61.410
Suministros	172.287	202.313
Otros Gastos y Servicios	69.098	23.037
Tributos	1.046.254	1.555.804
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	218.106	118.551
Otros gastos de gestión corriente	591.841	978.082
Total	14.742.280	11.117.276

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.

15.3. Aportación al resultado consolidado

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

	Euros	
	30/06/2023	30/06/2022
Fidere Patrimonio SOCIMI S.A.	(425.635)	(651.894)
Fidere Comunidad, S.L.U.	(317.994)	(9.791)
Fidere Vivienda, S.L.U.	(1.497.816)	557.941
Fidere Vivienda 2, S.L.U.	(956.972)	20.979
Fidere Vivienda 3, S.L.U.	(637.953)	221.602
Fidere Vivienda 4, S.L.U.	948.043	28.758.551
Fidere IP, S.L.U.	(240.250)	5.355
Fidere IP 2, S.L.U.	(636.470)	60.025
Fidere IP 3, S.L.U.	(602.859)	49.096
Fidere IP 4, S.L.U.	(77.830)	(211.387)
Fidere IP 5, S.L.U.	(489.570)	229.767
Fidere IP 6, S.L.U.	(127.402)	(9.204)
Fidere Gestión Vivienda, S.L.U.	(815.346)	251.729
Fidere Gestión Vivienda 2, S.L.U.	(662.064)	59.889
Anetorre Propco, S.L.	9.182.695	119.269
Tourmalet Propco Investment 2015, S.L.	8.650.118	(1.290.944)
Pegarena Subsocimi, S.L.U.	3.949.809	(90.719)
Fidere Projects, S.L.U.	25.492	74.636
Fidere Screen, S.L.U.	(703.059)	(234.742)
Fidere Pryisma, S.L.U.	(142.830)	13.231
Total	14.422.107	27.923.389

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes
16. Operaciones y saldos con vinculadas

El detalle de los saldos mantenidos con empresas vinculadas a 30 de junio de 2023 y 2022 es el siguiente, así como el detalle de las principales transacciones realizadas con dichas sociedades se indica a continuación (en euros):

Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2023:

	Euros						
	Saldos		Transacciones				
	Deudores		Acreedores		Venta participaciones	Servicios Recibidos	Gastos financieros
Financieros	Comerciales	Financieros	Comerciales				
Moriarti Investments, S.L.U.	-	-	-	-	-	-	-
Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à.r.l.	10.600	-	(43.522.963)	-	-	-	504.342
Spanish Residential Holdco II, S.A.R.L.	40.210	-	-	-	-	-	-
Testa Home, S.L.	(1.975)	-	-	(80.749)	-	(3.674.495)	-
Fidere Residencial	(93)	-	-	-	-	-	-
Tethys Topco S.à.r.l.	-	-	(37.518.500)	-	-	-	392.117
Tethys Investments, S.à.r.l.	-	-	(21.675.118)	-	-	-	308.712
Tethys Investment II S.à.r.l.	73.060	-	(2.317.703)	-	-	-	2.919
Pirineos SuperTopco, S.à.r.l.	-	2	-	-	(13.096.439)	-	118.011
Pirineos AM Investment, S.à.r.l.	-	-	-	-	-	-	1.896
Pirineos Investment, S.à.r.l.	-	-	-	-	-	-	6.209
Titanium Investment, S.à.r.l.	-	-	-	-	-	-	-
Anticipa Real Estate, S.L.U.	-	-	-	-	-	-	-
Studios Corcoya	-	-	-	-	-	-	-
Lavisier	-	-	-	-	-	-	-
Anetorre Topco, S.à.r.l.	-	1	-	-	(9.246.603)	-	-
Total	121.802	3	(105.034.284)	(80.749)	(22.343.042)	(3.674.495)	1.351.602

Período de seis meses terminado el 30 de junio de 2022 y del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022:

	Euros					
	Deudores		Saldos		Transacciones	
	Financieros	Comerciales	Financieros	Comerciales	Servicios Recibidos	Gastos financieros
Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à.r.l.	37.265.163	-	(75.569.448)	-	-	909.289
Testa Home, S.L.	-	-	-	(184.649)	(3.304.272)	-
Fidere Residencial, S.L.U	-	-	-	(356.244)	-	-
Tethys Investments, S.à.r.l.	8.476	-	(23.844.024)	-	-	422.499
Tethys Investments II, S.à.r.l.	-	-	(3.179.541)	-	-	166.896
Pirineos SuperTopco, S.à.r.l.	-	-	(9.951.079)	-	-	4.095
Tethys Investment Sarl	-	-	-	-	-	189.330
Pirineos Investment, S.à.r.l.	-	-	(1.064.945)	-	-	24.569
Titanium Investment, S.à.r.l.	-	-	(979.924)	-	-	36.920
Anticipa Real Estate, S.L.U.	136.360	34	-	(82.585)	(188.264)	-
Tethys Topco Sarl	-	-	(49.012.370)	-	-	-
Testa Residencial SOCIMI, S.A.	(115)	-	-	-	-	-
Total	37.409.884	34	(163.601.331)	(623.478)	(3.492.536)	1.753.598

FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

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

Sociedad	Fecha inicio	Último vencimiento	Miles de euros	
			Interés	Importe a 30/06/2023
Largo plazo:				21.000
Fidere Prysma, S.L.U.	01/01/2018	01/01/2028	Euribor +1,65%	8.888
Fidere IP 4, S.L.U.	30/12/2016	08/06/2026	2,40%	12.112
Corto plazo:				2.993
Fidere Prysma, S.L.U.	01/01/2018	01/01/2023	Euribor +1,65%	675
Fidere IP 5, S.L.U.	25/11/2021	25/11/2023	1,75%	2.318
TOTAL				23.993

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

Sociedad	Fecha inicio	Último vencimiento	Miles de euros	
			Interés	Importe a 30/06/2023
Largo plazo:				37.518
Fidere IP 5, S.L.U.	25/11/2021	25/11/2024	1,75%	37.518
TOTAL				37.518

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

Sociedad	Fecha inicio	Último vencimiento	Miles de euros	
			Interés	Importe a 30/06/2023
Largo plazo:				42.493
Fidere Screen, S.L.U.	10/07/2018	10/07/2028	1,65%	42.493
Corto plazo:				1.030
Fidere Screen, S.L.U.	10/07/2018	10/07/2023	1,65%	1.030
TOTAL				43.523

En cuanto a las Deudas comerciales con empresas vinculadas y los servicios recibidos por las mismas, cabe destacar que las Sociedades Dependientes formalizaron un contrato de prestación de servicios con la entidad vinculada Testa Home, S.L. por la cual esta última presenta servicios de administración y gestión de los activos a dichas sociedades. Dicho contrato fue firmado con un vencimiento inicial de dos años prorrogable tácitamente por periodos anuales, estableciéndose en el contrato que para la facturación se atenderá a los gastos incurridos más un margen porcentual.

Durante el primer semestre del ejercicio 2023 la sociedad vinculada Testa Home, S.L. prestó servicios al Grupo por importe de 3.674.495 euros (3.304.272 euros a 30 de junio de 2022).

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

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

A 30 de junio del ejercicio 2023, los miembros del consejo de administración de la Sociedad Dominante no han comunicado a los demás miembros del consejo de administración situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

Retribución al Consejo de Administración y Alta Dirección

Durante el primer semestre de 2023 y el ejercicio 2022, los miembros del consejo de administración (6 hombres y 3 mujeres para el semestre de 2023, 6 hombres y 3 mujeres en 2022), no han percibido retribución alguna (sueldos, dietas, otros conceptos, planes de pensiones, primas de seguro de responsabilidad civil, indemnizaciones por cese, pagos basados en instrumentos de patrimonio, retribución personas físicas que representan a la Sociedad Dominante y a su Grupo). Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

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

El Grupo Fidere no tiene suscrito ningún contrato de alta dirección y adicionalmente durante el primer semestre del ejercicio 2023 y 2022 no ha tenido personal, siendo la Sociedad Dominante y el Grupo Fidere gestionada por los miembros del consejo de administración.

18. Información medioambiental

En la Notas 2.12 y 8.h, información sobre el medio ambiente, de las presentes notas explicativas de los estados financieros intermedios resumidos consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 se incluye la estrategia medioambiental definida por el Grupo Fidere donde se describen las principales cuestiones medioambientales implementadas por el Grupo Fidere.

19. Hechos posteriores

Con fecha 29 de septiembre de 2023, el Grupo recibió de las entidades financieras el tramo adicional previsto en el contrato de financiación por un importe de 25 millones de euros (ver nota 12).

Durante los primeros seis meses del ejercicio 2023, no se han producido otros hechos posteriores significativos objeto de mención en estados financieros intermedios resumidos consolidados.



Diligencia para hacer constar que los estados financieros intermedios resumidos consolidados de Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el Consejo de Administración en fecha 26 de ~~octubre~~ octubre de 2023 y (iii) comprenden 36 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 36, ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la vicesecretaria no consejera y siendo firmada la presente y 8 hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 26 de octubre de 2023.



D. Claudio Boada Pallerés

Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad

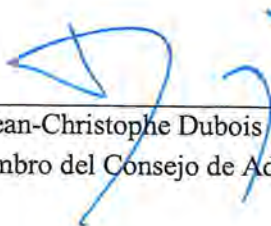
Diligencia para hacer constar que los estados financieros intermedios resumidos consolidados Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el Consejo de Administración en fecha 26 de octubre de 2023 y (iii) comprenden 36 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 36, ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la vicesecretaria no consejera y siendo firmada la presente hoja, la hoja anterior y las 7 hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 26 de octubre de 2023.

OÑATE RINO
MIGUEL -
29052817E

Firmado digitalmente
por OÑATE RINO
MIGUEL - 29052817E
Fecha: 2023.10.26
14:02:45 +02'00'

D. Miguel Oñate Rino
Miembro del Consejo de Administración

Diligencia para hacer constar que los estados financieros intermedios resumidos consolidados de Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el Consejo de Administración en fecha 28 de octubre de 2023 y (iii) comprenden 28 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 28, ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la vicesecretaria no consejera y siendo firmada la presente hoja, las dos hojas anteriores y las 6 hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 28 de octubre de 2023.



D. Jean-Christophe Dubois
Miembro del Consejo de Administración

Diligencia para hacer constar que los estados financieros intermedios resumidos consolidados Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el Consejo de Administración en fecha 26 de octubre de 2023 y (iii) comprenden 38 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 38, ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la vicesecretaria no consejera y siendo firmada la presente hoja, las 3 hojas anteriores y las 5 hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 26 de octubre de 2023.

D. Jean-François Pascal Emmanuel Bossy
Miembro del Consejo de Administración

Diligencia para hacer constar que los estados financieros intermedios resumidos consolidados de Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el Consejo de Administración en fecha 26 de septiembre de 2023 y (iii) comprenden 36 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 36, ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la vicesecretaria no consejera y siendo firmada la presente hoja, las 4 hojas anteriores y las 4 hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 26 de septiembre de 2023.

Dña. Dorota Marta Roch

Miembro del Consejo de Administración

Diligencia para hacer constar que los estados financieros intermedios resumidos consolidados de Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el Consejo de Administración en fecha 26 de octubre de 2023 y (iii) comprenden 36 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 36, ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la vicesecretaria no consejera y siendo firmada la presente hoja, las 5 hojas anteriores y las 3 hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 26 de octubre de 2023.



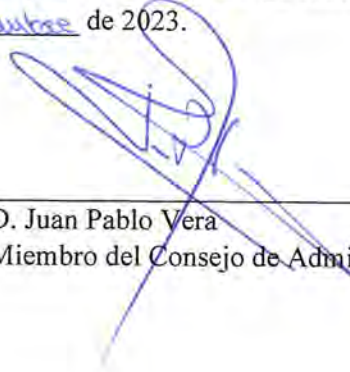
D. Fernando Bautista Blázquez
Miembro del Consejo de Administración

Diligencia para hacer constar que los estados financieros intermedios resumidos consolidados de Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el Consejo de Administración en fecha 16 de octubre de 2023 y (iii) comprenden 36 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 36, ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la vicesecretaria no consejera y siendo firmada la presente hoja, las 6 hojas anteriores y las 2 hojas sucesivas por los señores consejeros como diligencia de firma el 26 de octubre de 2023.



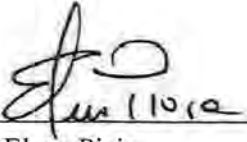
D. Laura Fernández García
Miembro del Consejo de Administración

Diligencia para hacer constar que los estados financieros intermedios resumidos consolidados de Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el Consejo de Administración en fecha 26 de septiembre de 2023 y (iii) comprenden 36 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 36, ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la vicesecretaria no consejera y siendo firmada la presente hoja, las 7 hojas anteriores y la hoja sucesiva por los señores consejeros como diligencia de firma el 26 de septiembre de 2023.



D. Juan Pablo Vera
Miembro del Consejo de Administración

Diligencia para hacer constar que los estados financieros intermedios resumidos consolidados de Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023 (i) son los que anteceden a esta diligencia, (ii) han sido formulados por el Consejo de Administración en fecha 26 de octubre de 2023 y (iii) comprenden 26 hojas de papel común, numeradas correlativamente de la 1 a la 26, ambas inclusive, habiendo sido visadas dichas hojas por la vicesecretaria no consejera y siendo firmada la presente y 8 hojas anteriores por los señores consejeros como diligencia de firma el 26 de octubre de 2023.



Dña. Elena Piaia

Miembro del Consejo de Administración de la Sociedad

ANEXO 1**FIDERE PATRIMONIO SOCIMI, S.A**

Balance al 30 de Junio de 2023

ACTIVO	30.06.2023	31.12.2022
ACTIVO NO CORRIENTE	74.396.790	76.189.712
Inv. en em. del grupo y asociadas a l.p.	70.091.092	76.189.712
Instrumentos de patrimonio	70.091.092	76.189.712
Inversiones financieras a largo plazo	4.305.698	-
Derivados	4.305.698	-
ACTIVO CORRIENTE	42.360.624	91.603.118
Existencias	-	4.941
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a c.p.	145.872	76.890.609
Créditos a empresas	145.872	76.890.609
Inversiones financieras a corto plazo	7.022.825	
Periodificaciones a c.p.	32.056	43.197
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	35.159.872	14.664.371
Tesorería	35.159.872	14.664.371
TOTAL	116.757.414	167.792.830
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	30.06.2023	31.12.2022
PATRIMONIO NETO	58.779.392	91.503.793
FONDOS PROPIOS	54.473.694	91.503.793
Capital social	10.074.324	10.074.324
Reservas	2.013.878	2.013.895
Acciones y participaciones en patrimonio propias	-87.018	-82.964
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-3.839.784	-3.839.785
Resultado del ejercicio	498.571	20.859.357
Otras aportaciones de socios	45.813.722	77.478.966
Dividendo a cuenta	-	-15.000.000
Ajustes de Valor instrumentos de cobertura	4.305.698	-
PASIVO NO CORRIENTE	-	13.310.620
Deudas con empresas de grupo y asociadas a l.p.	-	13.310.620
PASIVO CORRIENTE	57.978.022	62.978.417
Provisiones a corto plazo	0	0
Deudas a corto plazo	249.056	17.289.570
Deudas con entidades de crédito	-	17.119.299
Otros pasivos financieros	249.056	170.271
Deudas con empresas del grupo y asociadas a c.p.	57.105.591	44.860.211
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	623.375	828.636
TOTAL	116.757.414	167.792.830

Cuenta de Pérdidas y Ganancias al 30 de junio de 2023

PÉRDIDAS Y GANANCIAS	30.06.2023	30.06.2022
OPERACIONES CONTINUADAS		
Importe neto de la cifra de negocios	924.206	-
De participaciones en instrumentos de patrimonio	924.206	-
Otros gastos de explotación	-320.791	-459.214
Servicios exteriores	-320.791	-459.214
Otros gastos de gestión corriente	-	-
Otros resultados	9.265	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	612.680	-459.214
Ingresos financieros	0	0
Gastos financieros por deudas con empresas de Grupo	-91.187	-127.943
Gastos financieros por deudas con terceros	-22.923	-64.736
Deterioro y result. por enajenac. de inst. fin	0	0
RESULTADO FINANCIERO	-114.110	-192.679
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	498.571	-651.894
RESULTADO DEL EJERCICIO	498.571	-651.894